TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2026 R.G.E.

PROMOSSO DA

_____

CONTRO

_____

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

Mail info@studiopiemontese.it

Ravenna, 10 luglio 2026

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2026 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv.to _____)

contro

ESECUTATA _____

*** * ***

UDIENZA DEL 16/09/2026 - ORE 11.20

*** * ***

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 13/04/2026, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 36/2026 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver tentato un accesso agli immobili oggetto di esecuzione in data 12/05/2026, in cui si constatava, da un'ispezione visiva effettuata dall'esterno, che gli stessi versano attualmente in totale ed evidente stato di abbandono e degrado, con crolli strutturali di porzioni dell'edificio, per i quali risulta anche impedito l'accesso, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*N**el primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dei beni 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 (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 sono 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 indicazioni 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 e 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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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 specifici 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'art. 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 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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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.569 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 alleghi 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)*.

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, non potendo servirsi del metodo di raffronto in quanto i fabbricati sono collabenti, si ritiene nel caso in oggetto di procedere con la stima della sola area valutata con la propria potenzialità edificatoria.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/03/2026 Rg. n. 5916, Rp. n. 4139, è stato pignorato, **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore di _____, con sede in _____, Via _____ , C.F. _____, quale procuratrice speciale di _____, si rileva che: *"[...] DICHIARA di voler sottoporre a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra _____ e precisamente:*

- *fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Fraz. P. Fuori Via Stradone n.55,*

*distinto al NCEU di detto Comune al **fg. 108, part. 30 sub. 1** di categoria A/4, cl 2, vani 12, sup. cat. 542 mq;*

- *terreno sito nel Comune di Ravenna Fraz. P.Fuori Via Stradone, distinto al NCT di detto Comune al **fg. 108 part. 942 (già fg. 108 part.673)** di are 1,91 seminativo; si precisa che non si procede al pignoramento del terreno sito nel Comune di Ravenna Fraz. P. Fuori Via Stradone, distinto al NCT di detto Comune al fg. 108 part. 674 (già fg. 108 part. 674) in quanto oggetto di esproprio da parte del _____ (Reg. Part 10829, reg Gen. 14425 del 24/07/2024)*

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Il pignoramento è da intendersi esteso a tutti i frutti, accessori, pertinenze e accessioni dell'immobile indicato, nonché alla proporzionale quota di comproprietà sulle aree e parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.[…]"

Si rileva che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione, non risulta indicata la Sezione Urbana.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettante all'esecutata.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Come sopra accennato, unicamente sulla scorta della documentazione catastale e di quella reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna e come desumibile esclusivamente da alcune fotografie scattate solamente in esterno ed a distanza in quanto l'immobile risulta completamente inaccessibile, a parere dello scrivente, si ritiene opportuna la vendita dei beni in un unico lotto.

Quanto sopra anche alla luce del fatto che trattasi di fabbricato sviluppato su piano terra e primo, con annessa porzione di piccolo manufatto di servizio - in parte oggetto di esproprio da parte del _____ - il tutto su area cortilizia, oltre piccolo frustolo di terreno agricolo, attualmente il tutto in stato di totale abbandono e collabenza.

CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliare a destinazione residenziale su ampia area cortilizia oltre piccola area di terreno agricolo, il tutto attualmente in completo stato di abbandono e collabenza, sita in Comune di Ravenna, Località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55 in zona periferica a pochi chilometri ad est centro del capoluogo, in prossimità della SS67 – Via Classicana, ed a poca distanza dall'abitato di Porto Fuori.

Si vuole precisare sin da ora che in data 12 maggio 2026 veniva tentato un accesso agli immobili oggetto di esecuzione e si constatava, da un'ispezione visiva effettuata dall'esterno, che gli stessi versano attualmente in totale ed evidente stato di abbandono e degrado, con crolli strutturali di porzioni dell'edificio.

L'edificio si trova attualmente in stato di collabenza, condizione che considerata la pericolosità, rende impossibile un rilievo all'interno dell'immobile, che risulta per quanto è stato possibile appurare tramite rilievo fotografico anche infestato internamente da folta e fitta vegetazione.

Inoltre si rileva che risulta anche impedito l'accesso dalla strada principale (via Stradone) per la presenza di guard rail a seguito di realizzazione di nuovo svincolo-innesto con la strada SS67 (Via Classicana), che ha visto di recente, una procedura espropriativa di porzioni di terreni antistanti il fabbricato in parte anche di proprietà dell'esecutata; di conseguenza attualmente è possibile giungere nei pressi dell'edificio (senza comunque possibilità di accesso) esclusivamente da una strada secondaria da Via Staggi insistente su terreni di altra proprietà estranea alla presente procedura.

Transitando su questa stradina secondaria in ghiaino, risulta comunque impossibile giungere in prossimità all'immobile così come all'area esterna in quanto la stradina stessa risulta sostanzialmente “sbarrata” da folta vegetazione e accumuli di materiale vario anche derivante da parziali crolli per cui è di fatto attualmente impossibile raggiungere l'edificio.

Tale situazione ha comportato l'impossibilità materiale di visionare l'immobile sia esternamente che internamente.
Ad avviso dello scrivente sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario, interfacciarsi con l'Ente _____ per comprendere come ripristinare e/o realizzare l'accesso all'immobile.

Si rileva, in merito alla presenza di guard rail che impedisce l'accesso diretto alla proprietà, che lo scrivente ha provveduto in data 24/06/2026 ad inviare comunicazione pec all'Ente _____ per evidenziare tale situazione, senza ricevere ad oggi alcun riscontro.

Ad oggi quindi l'area di terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come l'adiacente frustolino di terreno agricolo (mapp. 942), risultano essere un lotto intercluso, in un contesto solo parzialmente urbanizzato. *(Allegato 5)*

Si precisa inoltre, sin da ora, come meglio descritto nel paragrafo "Vincoli" che **i fabbricati in oggetto sono censiti in apposita scheda n. 049.09 del Comune di Ravenna** come **"Edifici di valore tipologico-documentario".**

Lo scrivente, a seguito di segnalazione formulata all'Ill.mo GE, circa le condizioni di conservazione e manutenzione in cui versano attualmente gli immobili così come sopra descritte, è stato autorizzato dallo stesso "*...a redigere l'elaborato peritale valutando per quanto possibile, l'immobile nello stato di fatto in cui si trova (fabbricato collabente), basandosi esclusivamente sui riscontri documentali, catastali, urbanistici e sull'ispezione esterna, esonerandolo dall'accesso ai locali interni ed esterni (area cortilizia esterna) per motivi di sicurezza."* (Istanza al G.E. e relativa autorizzazione in atti)

Superfici desumibili dagli elaborati grafici a disposizione:

Abitazione: PT mq 294,32 circa, 1°P mq 294,32 circa

Proservizio in corpo distaccato: mq 36 circa (come desumibile da estratto di mappa e considerata solo la porzione residua a seguito di esproprio). L'originario manufatto di servizio, come desumibile dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna, aveva una superficie complessiva di mq 44 circa.

Lotto di terreno sul quale insistono gli immobili sup. catastale mq 2.537

Terreno Mapp. 942: sup. catastale mq 191

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA (*allegato 3*):

- bene intestato a:
  - **_____,** nata a _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

  dei seguenti beni:
  - Foglio 108, **Particella 30, Sub. 1**, Zona Censuaria 3, Categoria A/4[1], Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie catastale: Totale mq 624, Totale escluse aree scoperte[2]: mq 518, Rendita € 557,77, via Stradone n. 55, piano T-1;

  L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*allegato 3*):
  - Foglio 108, Particella 30, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 2.537.

E' inoltre presente il seguente bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA (*allegato 3*):

- bene intestato a:
  - **_____,** nata a _____ il _____, C.F. _____ **- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

  del seguente bene:

1 A/4: Abitazioni di tipo popolare

2 Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

- Foglio 108, **Particella 942**, seminativo di mq 191, R.D. € 0,98, R.A. € 1,13;

NOTA: si fa presente che nonostante lo stato di collabenza in cui versano gli immobili, la categoria catastale desumibile dalle visure è rimasta la A/4.

CONFINI

_____ (Mapp. 943, Mapp. 908, Mapp. 674, Mapp. 940), _____ (Mapp. 939), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 20/03/2026 Rg. n. 5916, Rp. n. 4139. *(allegato 1)*

Si rileva che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione non è indicata la sezione urbana.

PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano tutte intestate come segue (*allegato 3 e 8*):

- **_____, nata a _____ il _____, C.F. _____ - per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del tentato primo accesso, le unità immobiliari oggetto di pignoramento come già sopra detto, sulla scorta della documentazione fotografica scattata a distanza, risultavano in completo stato di abbandono, collabenti ed inaccessibili.

Il sottoscritto ha formulato richiesta all'agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna circa la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutata relativi agli immobili in oggetto ricevendo risposta negativa (*allegato 14*).

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Si specifica che dall'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato 8*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Ravenna, risulta che l'esecutata aveva contratto matrimonio in data _____; successivamente *"[...]Con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data _____, la sentenza di separazione dei coniugi sottoscritta il _____ è stata OMOLOGATA.[...]"*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita (*allegato 9*) a rogito Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, Rep. n. 64.698/14.050 del 07/10/1999 si evince che: *"[...]Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come competono alle Parti venditrici in forza dei loro titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, liberi da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri nonché da ipoteche, contratti agrari o diritti di prelazione; precisano i venditori che le servitù di cui appresso non interessano quanto oggetto di vendita:*

- servitù a favore del _____ trascritta con nota 21 marzo 1985 art. 2309 a carico dei mappali 29, 402 e 403 del Foglio 108 per il passaggio a ml. 1,20 di profondità minima di una tubazione di acqua su una striscia di terreno larga ml. 3 e lunga ml. 280; in conseguenza i terreni interessati dovranno essere lasciati ad uso agrario prativo con esclusione di qualsiasi piantagione di alberi per una fascia continua coassiale all'impianto della lunghezza di ml. 3 ed è fatto divieto assoluto di edificabilità ad una distanza inferiore a ml. 5 dall'asse del tubo; l'_____ potrà accedere liberamente all'area servita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione od allacciamento previo avviso alla proprietà;

- servitù a favore del _____ trascritta con nota 31 luglio 1985 art. 4990 a carico dei mappali 29, 402, 403 del Foglio 108 per la posa in opera di una condotta di fognatura e relativi accessori per la costruzione del collegamento delle reti di fognatura nera di Lido Adriano e mista di Porto Fuori con l'impianto idrovoro di città, costituita da condotta in cemento armato con pozzetti di ispezione intervallati a circa

ml. 50; l'area asservita ha una lunghezza di ml. 275 ed una larghezza di ml. 1,00 ed in tale area non si potranno piantare alberi o piante ad elevato sviluppo radicale né realizzare od installare qualunque manufatto; il _____ potrà accedere liberamente all'area asservita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione od allacciamento previo avviso alla proprietà salvo il risarcimento danni arrecati ai frutti pendenti.

Le vendite vengono convenute a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute in quest'atto.[...]"

"[...] PATTI SPECIALI

L'immobile di cui sopra avrà accesso alla pubblica via attraverso il passaggio esistente di proprietà del Sig. _____.

La linea di confine fra i mappali 30-673 e 672 è delimitata dall'asse del fosso di scolo che circonda la proprietà, in confine con la proprietà _____; la recinzione dell'immobile acquistato sarà fatta dalla acquirente sulla sua proprietà a sue spese con rete metallica sostenuta da pali in ferro o cemento [...]"

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso nei titoli di provenienza e dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti *(allegato 11)*:

RUE 2 Componente puntuale: ***Edifici di Valore Tipologico Documentario**, Art. IV.1.8; Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario.*

L'immobile è individuato da specifica **"Scheda n. 049.09"** *(allegato 12)*

Dalla normativa di cui sopra si rileva:

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, riferita alla scheda di censimento facente parte del *QUADRO*

CONOSCITIVO allegato al PSC, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* di origine rurale.

Nelle schede di censimento sono individuati:

- gli *Edifici di valore tipologico-documentario* da conservare
- gli edifici privi di valore, che possono essere eventualmente demoliti e/o riedificati e ricomposti anche con sagoma diversa ma senza aumento di **Sc**
- le superfetazioni
- gli elementi incongrui da rimuovere
- gli edifici preesistenti ora demoliti.

Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate, qualora risultassero non rispondenti alla realtà effettivamente in atto, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche presentate dalla proprietà. In tal caso il dirigente potrà precisare e/o rivedere il valore originariamente definito per i singoli edifici e/o altri elementi riportati in scheda.

Il valore tipologico documentario degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con provvedimento del dirigente SUE purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928 o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stilemi delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

2. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario sono ammessi interventi di: **MO, MS, RRC, RT, RE** senza alterazione della sagoma e adeguamenti per abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Sono consentite modeste modifiche alle altezze delle fronti (max cm 50) per l'inserimento di cordoli di collegamento strutturale finalizzato al miglioramento sismico o per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.

4. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con ricostruzione dell'edificio, con **SC** e **Vt** esistente ed eventuale incremento di **SC** di cui al successivo c6 e con numero massimo di 4 unità abitative.

Per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale e delle distanze di prima approssimazione da elettrodotti, la ricostruzione del fabbricato dovrà essere prevista fuori delle stesse anche su aree acquisite in epoca successiva all'adozione della presente variante.

5. Al fine di migliorare le condizioni abitative, è ammesso il recupero di sottotetti e/o di doppi volumi anche con incremento della **SC**.

Per i fabbricati di servizio, riconosciuti di valore tipologico – documentario, adiacenti o distinti dall'edificio residenziale, è consentito il recupero ad uso abitativo fermo restando che non è ammessa la suddivisione della corte del complesso.

Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari), e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, qualora non regolarmente autorizzati, sanati o condonati, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la **MS**.

E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e/o da tracce evidenti in loco e/o da fonti documentali certe e purché presenti nelle mappe catastali del 1928, qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante.

6. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico - documentario è ammesso, in riferimento agli schemi riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato D), un ampliamento una tantum della **SC**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/04/83, fino a 50 m2 di **SC.** Per i portici, è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità al portico di un unico fronte per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.

7. Negli edifici di valore tipologico documentario è consentito l'incremento delle unità immobiliari.

Tale incremento non è consentito per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; è consentito nelle fasce di rispetto ferroviario solo nel rispetto della specifica normativa in materia di acustica.

Non sono consentiti più di tre ingressi al fine di non alterare la serialità delle aperture.

8. Non è ammesso il declassamento di abitazioni coloniche a servizi agricoli, fatte salve quelle ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti con valori del campo elettromagnetico superiore a quelli previsti per l'uso abitativo.

Le abitazioni già declassate a servizi alla data di adozione del RUE, se di valore tipologico documentario, possono essere riqualificate all'uso originario o destinate a civile abitazione o ad altre destinazioni compatibili e non concorrono al calcolo della **SC** ammessa.

9. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche, sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali e finiture originarie.

Il recupero di ex stalle e servizi agricoli a vani di abitazione, può avvenire esclusivamente qualora vi siano tutti i requisiti igienico sanitari.

In particolare, per gli ambienti anticamente destinati a stalle, è permesso, ove non esista alternativa, un piccolo ampliamento delle tipiche finestrelle, conservandone le proporzioni e la posizione, al fine di migliorare il rapporto aeroilluminante dell'ambiente interno.

Dovrà comunque, in tutti i casi, essere preservata la leggibilità della precedente destinazione d'uso a servizi.

10. Si applicano, oltre alle prescrizioni di cui all'art. VI.2.2 c2 le seguenti prescrizioni:

a) Per le facciate e per ogni elemento esterno non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.

b) Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi minori, estranei all'impianto più antico ed ubicati a quota inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

c) I pannelli solari potranno essere inseriti se integrati nella copertura, privilegiando falde inclinate di corpi di servizio privi di valore tipologico o collocazioni a terra con criteri di compatibilità e attenzione alla preservazione della corte.

d) E' esclusa la realizzazione di pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre, terrazzi, logge, di ingressi e volumi tecnici in qualsiasi materiale,

esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile.

RUE 2 Componente di zona

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato, Art. IV.1.10;*
- *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR4 – Zona Agricola periurbana SR4.1 – Con funzione agricola, di forestazione e verde privato, Art. VI.2.6 c4 – Art.VI.2.6* (Il frustolino di terreno agricolo)

RUE 2 Componente perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.4 Porto fuori, Art. IV.1.4 c2;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4, Art. IV.1.13:*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria di progetto, Art. IV.1.2 c3*
- *Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....), Art. IV.2.3 c4.*

Si precisa che in data 05.11.2024 vi è stata la riassunzione parziale della proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017 e ss.mm.

Dal momento in cui entrerà in vigore il "nuovo strumento urbanistico", le normative nonché le prescrizioni ora vigenti, potrebbero subire variazioni.

Al momento l'approvazione è prevista per il mese di settembre, mentre l'adozione per i mesi successivi.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che l'eventuale l'aggiudicatario, potrà e dovrà svolgere ogni ulteriore e necessario approfondimento con i tecnici dello Sportello

Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.

PROVENIENZA

Con atto di vendita *(allegato 9)* a rogito Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, Rep. n. 64.698/14.050 del 07/10/1999, la Sig.ra _____ acquistava i seguenti beni:*"[…] - 1) dal Sig. _____, che vende il seguente:*

IMMOBILE – Casa di civile abitazione in Ravenna – Frazione Porto Fuori via Stradone n.55, composta di piani due per complessivi vani utili nove ed accessori, con area cortilizia.

Detto immobile, a seguito di denuncia di costituzione n.C01802.1/1998 del 15.12.98, è censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna in ditta "_____…" come segue:

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 30 sub. 1, via Stradone n.55, piani T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe, 2, vani 12, R.C.L.1.080.000.

- 2) dal sig. _____, che vende, il seguente:

IMMOBILE – Terreno agricolo senza fabbricati posto in Porto Fuori di Ravenna, via Stradone della superficie catastale di mq. 250.

CATASTO – Detto immobile è censito al N.C.T. Del Comune di Ravenna a partita 28544 in ditta "_____…"come segue:

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 673 (già 503/b), Seminativo, di are 2.43, R.D. Lire 2.410 R.A. Lire 2.795;

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 674 (già 503/c), Seminativo, di are 0.07, R.D.Lire 69 R.A.Lire 80.[…]"

NOTA: Si precisa, come anche indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento, che il Mapp. 673 è stato soppresso ed ha originato le particelle 942 (oggetto di pignoramento) e particella 943 (oggetto di esproprio da parte del _____).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 10*), aggiornate alla data

del 04.06.2026 **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile** (*allegato 2*) **del Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro in data 20/03/2026,** restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 12796 del 11/06/2008 reg.part. n. 2794 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Ira Bugani Rep. n. 28.034/8.137 del 10/06/2008), per un importo complessivo pari a € 225.000,00, di cui € 150.000,00 per capitale

  ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 108, Particella 30, sub. 1 e Particelle identificate al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 e 674

  ◦ a favore: _____ con sede in _____;

  ◦ contro: _____

- **Ipoteca legale** iscritta al n. 15449 del 06/082009 reg.part. n. 3265 – derivante da art. 16 del D.Lgs n. 46 del 26/02/1999, per un importo complessivo pari a € 266.352,52 di cui € 133.176,26 per capitale

  ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. -, Foglio 108, Particella 30, sub. 1 e Particelle identificate al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 e 674

  ◦ a favore: _____ con sede in _____;

  ◦ contro: _____

- **Ipoteca legale** iscritta al n. 11608 del 29/07/2015 reg.part. n. 1888 – derivante da Ruolo (art. 77 del D.p.r.) n. 602 del 1973), per un importo complessivo pari a € 499.703,12 di cui € 249.851,56 per capitale

  ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 108, Particella 30, sub. 1, e Particella identificata al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 oltre ad altro bene

estraneo alla presente procedura e qui omesso

- a favore: _____ con sede in _____
- contro: _____
- annotazione n. 1754 del 02/10/2024 (restrizione di beni)

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 4139 del 20/03/2026.

Si rileva inoltre che risultano altresì le seguenti trascrizioni:

- **Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità** trascritto in data 24/07/2024 all'art. 10829
- **Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità** trascritto in data 01/10/2024 all'art. 13631 (in rettifica al precedente atto amministrativo Art. 10829 del 24/07/2024)

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

Si precisa che sono stati riportati anche i precedenti identificativi catastali relativi l'immobile censito al Catasto Terreni. L'immobile censito al Catasto Fabbricati non ha subito variazione degli identificativi catastali.

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (*allegato 9*).

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I fabbricati in oggetto furono edificati certamente prima del 1942, la cui preesistenza è oggettivamente comprovata dalla cartografia reperita - mappa catastale storica d'impianto (anni 1920-1921) *(allegato 13)* nonché dalla "scheda n. 049.09" di Valore tipologico-documentario *(allegato 12)* relativa al fabbricato principale e servizio distaccato, che attesta *"manufatti presenti al '28 che conservano il valore tipologico-documentario".*

Originariamente i fabbricati in oggetto erano edifici rurali-casa colonica denominati "_____" come desumibile e comprovato dalla stessa mappa qui sopra reperita e dalla Scheda n. 049.09 stessa.

Presso il Comune di Ravenna, alla luce di quanto sopra detto, non sono state reperite le concessioni di costruzione (come anche riscontrabile nelle relazioni allegate alla documentazione amministrativa-edilizia reperita), e sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione:*(allegato 6)*

- **Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione senza esecuzione di opere dell'edificio sito in Porto Fuori Via Stradone n. 55 Prot. n. 30563 del 01/08/1999, Pratica n. 457/1952**, intestata al Sig. _____;
- **Denuncia di Inizio attività Prot. n. 4094 del 28/01/2000,** per interventi di restauro su immobile sito in Porto Fuori – Ravenna, Via Stradone n. 55 Piano T-1, intestata ai sig.ri _____- _____

Si precisa che la pratica di restauro del 2000, risulta ad oggi scaduta.

L'aggiudicatario per l'eventuale recupero/ricostruzione dei fabbricati, dovrà svolgere con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, i necessari e opportuni approfondimenti, per la presentazione di un nuovo progetto in conformità con gli strumenti urbanistici e la legislazione in vigore al momento della presentazione.

In merito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non essendo stato possibile accedere al compendio in quanto inaccessibili ed in stato di collabenza, non può

attestarsi la conformità edilizia; si rileva comunque che essendo gli immobili presenti nella mappa catastale originale (1920-1921), sono immobili legittimati ante 1942.

Gli unici documenti disponibili, sono quelli reperiti presso il Comune di Ravenna, e sopra elencati.
Si può però rilevare, che a seguito di esproprio da parte del _____, di porzione del manufatto di servizio in corpo di fabbrica distaccato (si veda estratto di mappa – *allegato 3),* non risulta aggiornata la planimetria catastale *(allegato 3 ed allegato 5)*.
Alla luce dello stato attuale degli immobili, dell'impossibilità di effettuare un accesso presso gli immobili, non si può dare riscontro in alcun modo circa la presenza della componente impiantistica verosimilmente comunque non presente.

Si precisa inoltre che dalle consultazione della documentazione amministrativa reperita presso l'ufficio edilizia del comune di Ravenna – Sportello SUE, nonché dalla richiesta telefonica formulata allo sportello SUAP (mail di risposta – *allegato 7)*, non risulta una dichiarazione di inagibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

IDONEITÀ ALL'USO

Come sopra più volte specificato, non risulta reperita altra documentazione se non le pratiche edilizie sopra citate.
Ad avviso dello scrivente, l'aggiudicatario dovrà svolgere con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, i necessari e opportuni approfondimenti, per la eventuale presentazione di un "nuovo progetto" in conformità con gli strumenti urbanistici e la legislazione in vigore al momento della presentazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari in oggetto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliare a destinazione

residenziale su ampia area cortilizia oltre piccola area di terreno agricolo, il tutto attualmente in completo stato di abbandono e collabenza, sita in Comune di Ravenna, Località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55 in zona periferica a pochi chilometri ad est centro del capoluogo, in prossimità della SS67 – Via Classicana, ed a poca distanza dall'abitato di Porto Fuori.

Si vuole precisare sin da ora che in data 12 maggio 2026 veniva tentato un accesso agli immobili oggetto di esecuzione e si constatava, da un'ispezione visiva effettuata dall'esterno, che gli stessi versano attualmente in totale ed evidente stato di abbandono e degrado, con crolli strutturali di porzioni dell'edificio.
L'edificio si trova attualmente in stato di collabenza, condizione che considerata la pericolosità, rende impossibile un rilievo all'interno dell'immobile, che risulta per quanto è stato possibile appurare tramite rilievo fotografico anche infestato internamente da folta e fitta vegetazione.

Inoltre si rileva che risulta anche impedito l'accesso dalla strada principale (via Stradone) per la presenza di guard rail a seguito di realizzazione di nuovo svincolo-innesto con la strada SS67 (Via Classicana), che ha visto di recente, una procedura espropriativa di porzioni di terreni antistanti il fabbricato in parte anche di proprietà dell'esecutata; di conseguenza attualmente è possibile giungere nei pressi dell'edificio (senza comunque possibilità di accesso) esclusivamente da una strada secondaria da Via Staggi insistente su terreni di altra proprietà estranea alla presente procedura.

Transitando su questa stradina secondaria in ghiaino, risulta comunque impossibile giungere in prossimità all'immobile così come all'area esterna in quanto la stradina stessa risulta sostanzialmente “sbarrata” da folta vegetazione e accumuli di materiale vario anche derivante da parziali crolli per cui è di fatto attualmente impossibile raggiungere l'edificio.
Tale situazione ha comportato l'impossibilità materiale di visionare l'immobile sia esternamente che internamente.

Ad avviso dello scrivente sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario, interfacciarsi con l'Ente _____ per comprendere come ripristinare e/o realizzare l'accesso all'immobile.

Si rileva, in merito alla presenza di guard rail che impedisce l'accesso diretto alla proprietà, che lo scrivente ha provveduto in data 24/06/2026 ad inviare comunicazione pec all'Ente _____ per evidenziare tale situazione, senza ricevere ad oggi alcun riscontro.
Ad oggi quindi l'area di terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come l'adiacente frustolino di terreno agricolo (mapp. 942) risultano essere un lotto intercluso in un contesto solo parzialmente urbanizzato.

Come già sopra meglio descritto nel paragrafo "Vincoli", si rileva nuovamente che **i fabbricati in oggetto sono censiti in apposita scheda n. 049.09 del Comune di Ravenna** come **"Edifici di valore tipologico-documentario"**.

Superficie desumibile dagli elaborati grafici a disposizione:
Abitazione: PT mq 294,32 circa, 1°P mq 294,32 circa
Proservizio in corpo distaccato: mq 36 circa (come desumibile da estratto di mappa e considerata solo la porzione residua a seguito di esproprio). L'originario manufatto di servizio, come desumibile dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna, aveva una superficie complessiva di mq 44 circa.
Lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato e la porzione di servizio distaccato, sup. catastale mq 2.537
Terreno Mapp. 942: sup. catastale mq 191
La superficie complessiva dei fabbricati originariamente presenti era pari a circa mq 632,64 a cui corrisponde un indice di edificabilità rispetto all'attuale superficie del lotto, pari a 0,25 circa.

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (per quanto riguarda l'aspetto "condominiale").

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie catastale dell'area di terreno sul quale insiste il fabbricato principale e la porzione di servizio distaccato, sulla base della documentazione catastale risulta pari a **mq 2.537,00**.

E' inoltre presente adiacente "frustolo" di terreno agricolo Mapp. 942 della superficie catastale di **mq 191 qualità seminativo**.

STIMA DEI BENI

Come già detto nel paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente in completo stato di abbandono ed collabente, su ampia area cortilizia oltre piccolo frustolo di terreno agricolo, site in Comune di Ravenna, località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55 in zona periferica a circa 8 km sud-est dal centro del capoluogo ed a poca distanza dall'abitato di Porto Fuori.

Come sopra accennato, per gli immobili in esame, stante l'attuale condizione in cui versano gli stessi, si procederà alla stima dell'area tenuto conto della propria potenzialità edificatoria come desumibile dalla normativa dell'attuale strumento urbanistico in vigore (RUE)

Il bene in oggetto è costituito da un immobile collabente su ampia area di terreno della superficie catastale complessiva di mq 2.537.

Per la determinazione del valore commerciale dell'area sul quale insistono i fabbricati (mappale 30), in altre parole del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie di terreno, si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari

a:

- area edificabile €/mq 109,21

Tale valore è stato determinato a partire dai valori attribuiti dal *"Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009 Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009 Oggetto: Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini della applicazione della imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica delibera C.C. n. 14/8504 del 2.2.2004"*; si sottolinea che il valore riportato in Delibera del Consiglio Comunale fa riferimento all'anno 2009, pari ad €/mq 229 (Valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione residenziale), ed è quindi opportuno ragguagliarlo alla data attuale.

L'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli indici ISTAT per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, fino all'anno 2026, da cui si ottiene il valore di €/mq 302,29 circa.

Si è tenuto conto che l'attuale indice di edificabilità dell'area sul quale insistono i fabbricati, come desumibile dalla documentazione amministrativa-edilizia reperita, è pari a circa 0,25.

I valori delle aree edificabili di cui alla delibera del 2009, fanno riferimento ad un indice di 0,50 per tanto sarà necessario il ragguaglio di tale indice.

Avremo quindi: €/mq 302,29 x 0,25 : 0,5 = 151,15 €/mq

Infine si ritiene di applicare al valore ottenuto il coefficiente di 0,85 per completamento delle opere di urbanizzazione per un totale di €/mq 128,48.

Lo scrivente ritiene poi di applicare un coefficiente pari a 0,85 per la non felice ubicazione del lotto attualmente privo di accesso dalla pubblica via, ed anche perchè l'eventuale accesso dallo "svincolo" comporterà la eventuale costituzione di servitù di passaggio per il transito su beni di altra proprietà, ottenendo un valore di €/mq 109,21.

Si otterrà quindi un valore dell'area sulla quale insistono i fabbricati pari a:

€/mq 109,21 x 2.537 mq = € 277.065,77

A tale importo andranno detratti poi i costi di demolizione dei fabbricati ivi presenti, stimati verosimilmente sufficienti in € 75.000,00 ottenendo così un importo pari a:
€ 277.065,77 - € 75.000,00 = € 202.065,77
I suddetti costi di demolizione e conferimento a discarica autorizzata, sono stati ottenuti tenuto conto dei valori a mc indicati sulla base *"dell'Elenco regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Emilia-Romagna (Annualità 2026)"* Demolizione totale di fabbricati civili (sia per la parte interrata che fuori terra, per qualsiasi altezza), eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata (con esclusione degli oneri di discarica) che indicano un valore per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno di circa 24 €/mc.
Dagli elaborati grafici a disposizione, risulta che l'intero fabbricato aveva un volume complessivo di circa 2.300 mc, da cui risulta: 2.300 mc x 24,00 €/mc = 55.200,00 per la demolizione.

Quanto agli oneri per il conferimento in discarica, da quantificarsi in tonnellate e non mc, tenuto conto della volumetria complessiva sopra indicata, si è tenuto conto dei valori riportati *"dell'Elenco regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Emilia-Romagna (Annualità 2026)"* che per *"miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche"* riportano un valore di 22 €/t. Tenuto conto, esclusivamente sulla scorta degli elaborati grafici a disposizione, dei "vuoti" del fabbricato, si ritiene di applicare alla volumetria totale, un coefficiente di circa il 25%. Applicando poi il coefficiente di 1,5 per la conversione da mc a tonnellate, si può ipotizzare, in circa 900 tonnellate, il quantitativo di macerie conferito in discarica, da cui si otterrà:
900 t x 22 € /t = € 19.800 e così per i complessivi € 75.000,00 sopra indicati.

Relativamente il frustolo di terreno Mapp. 942 di mq 191 catastalmente identificato con qualità seminativo, lo scrivente, considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, ha tenuto come come riferimento i Valori Agricoli Medi anno 2025, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna (*allegato 15*), distinti per

regioni agrarie. Nello specifico la regione agraria di riferimento risulta essere la n. 3 – *Pianura Ravenna Comuni di: Cervia, Ravenna* che riporta per la coltura seminativo un valore di €/Ha 27.000, pertanto per il Mapp. 942 di mq 191, avremo:
€/mq 27.000 x 0,0191 Ha = € 515,70.

DEPREZZAMENTI

Rimandando in ogni caso a quanto espresso ai paragrafi "Vincoli" e "Atti pregiudizievoli", fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro acquirente attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna:

Non saranno presi in considerazione detrazioni per stato di possesso/vincolo locativo poiché i beni oggetto di stima, come già precisato al paragrafo "Situazione occupazionale", sono liberi da contratti di locazione.

Non saranno prese in considerazione detrazioni per vincoli/oneri giuridici (servitù) in atto poiché le servitù citate nel summenzionato atto di provenienza, come specificato nello stesso, *"non interessano quanto oggetto di vendita"*.

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

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 109,21 per l'area di terreno edificabile e di €/mq 2,70 per il frustolo di terreno (Mapp. 942).
Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

valore dell'area su cui insistono i fabbricati (Mapp. 30):				
mq	2537	x €/mq	109,21	**€ 277.065,77**
detrazioni per oneri di demolizione fabbricati e oneri conferimento in discariche autorizzate				€ 75.000,00
restano				**€ 202.065,77**

valore "frustolo di terreno agricolo" Mapp. 942				
mq	191	X €/mq	2,7	**€ 515,70**
restano				**€ 202.581,47**
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene (10 %)			10,00%	€ 20.258,15
restano				**€ 182.323,32**
valore dell'immobile per la piena proprietà[3]				**€ 180.000,00**

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

Unità immobiliare costituita da area di terreno con sovrastanti fabbricati collabenti oltre piccolo frustolo di terreno agricolo siti in Comune di Ravenna (RA), località Porto Fuori, via Stradone n. 55	Valore di mercato dell'unità immobiliare adibita a lotto di terreno, attualmente con sovrastanti fabbricati collabenti, ed ulteriore adiacente frustolo di terreno agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Ravenna (RA), località Porto Fuori, via Stradone n. 55, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 108, Particella 30 sub. 1 ed al Catasto terreni del Comune di Ravenna, Sez. Ra, Fg. 108, Mapp. 942.	**€ 180.000,00**

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

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

Ravenna, 10 luglio 2026

3 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Mail SUAP comunicazione inesistenza dichiarazione inagibilità
8. Indagine anagrafica
9. Atto di provenienza
10. Ispezioni ipotecarie
11. Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Scheda n. 049.09 – Immobili di valore tipologico documentario
13. Mappa catastale “originale” anni 1920-1921
14. Contratti di locazione
15. Tabelle dei valori di riferimento