

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 123/2025

promosso da:

XXX

Contro

XXX e XXX

UDIENZA 04/03/2026

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Paolo Gilotta, con decreto datato 06/11/2025 nominava lo scrivente Ing. Giancarlo Gardini con studio in Ravenna via san Gaetanino n.171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale accettava l'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari, l'anagrafe e l'Ufficio tecnico dell'edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, espone quanto segue.

PREMESSA

Il creditore procedente ha depositato estratto di mappa catastale, certificati catastali e certificato ultraventennale.

Il certificato ultraventennale risale fino ad un atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria del bene.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2025 ai numeri 17934/12952, a favore del procedente

XXX con sede in XXX C.F. XXX sui beni immobili distinti al Catasto Fabbricati Comune di Cotignola al Foglio 32, particella 216 subalterni 4 e 3,

intestati a:

XXX, Proprietà $\frac{1}{2}$,

XXX Proprietà $\frac{1}{2}$.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione, fabbricato ad uso servizi e corte scoperta comune, in via Gaetana n.6, Comune di Cotignola (RA).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Cotignola

- Foglio 32, particella 216, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 303 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 303 mq, Rendita € 1.032,91, via Gaetana n.6, piano T-1;
- Foglio 32, particella 216, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 119 mq, Rendita € 270,42, via Gaetana n.6, piano T;
- Foglio 32, particella 216, subalterno 1, via Gaetana n.6, piano T.

I fabbricati insistono sul terreno identificato al Catasto terreni di Cotignola al Foglio 32 particella 216 ente urbano mq 1826.

PROPRIETÀ

Gli immobili risultano intestati a:

XXX, Proprietà $\frac{1}{2}$,

XXX, Proprietà $\frac{1}{2}$.

Entrambi i proprietari risultano residenti in via Gaetana n.6 Cotignola (RA).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni immobili corrispondono all'identificazione catastale, a meno delle difformità rilevate ed elencate nel paragrafo "Descrizione dei beni".

Si fa presente che nella nota di pignoramento sono stati citati gli immobili distinti al Catasto Fabbricati Comune di Cotignola al Foglio 32, particella 216 subalterni 4 e 3 e non la corte scoperta distinta al Catasto Fabbricati Comune di Cotignola al Foglio 32, particella 216 subalterno 1 (bene comune non censibile).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita a rogito Notaio XXX sede Ravenna (RA) rep.n.116.868 del 18/09/2002, trascritto il 01/10/2002 al numero 1291:

"La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il 4 luglio 2001 reg. part. n. 7094."

Foglio 32, particella 216, subalterno 1, Bene comune non censibile, corte comune a tutti i sub.

Si veda elaborato planimetrico allegato.

CONFINI

Ragioni XXX/XXX su tre lati, via Gaetana, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli esecutati sono divenuti proprietari in ragione di ½ ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita a rogito Notaio XXX sede Ravenna (RA) rep.n.116.868 del 18/09/2002, trascritto il 01/10/2002 al numero 1291.

Gli acquirenti dichiararono di essere nubile (XXX) e vedovo (XXX).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato ultraventennale, ispezioni ipotecarie ed elenco formalità in allegato.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'intero compendio è stato edificato in data anteriore 01/09/1967.

Successivamente è stato oggetto di interventi autorizzati con le seguenti pratiche edilizie depositate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Cotignola:

- Concessione edilizia per cambio d'uso da rurale ad urbano n. C/012/2001 Protocollo n.11592 del 01/10/2001.
- D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria Protocollo n.3947 del 09/04/2003;
- D.I.A. in variante Protocollo n. 3247 del 16/03/2006;
- Richiesta abitabilità Protocollo n.4907 del 26/04/2006, alla richiesta di integrazioni da parte dello Sportello edilizia del Comune di Cotignola ha fatto seguito trasmissione della documentazione richiesta.

Titoli edilizi relativi alla recinzione:

- D.I.A. per realizzazione recinzione Protocollo n.7863 del 11/07/2003;
- D.I.A. in variante per realizzazione recinzione Protocollo n.13129 del 21/11/2006.

Per le D.I.A. di relative alla recinzione non è stato possibile reperire la dichiarazione di fine lavori, non risultando nell'elenco delle pratiche edilizie dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi sopra menzionati. Si veda paragrafo "Descrizione dei beni".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli esecutati sono residenti nell'immobile ad uso abitativo (sub.4) ed utilizzano i fabbricati facenti parte del sub.3.

Non sussistono contratti di locazione/comodato d'uso su nessuno dei due immobili, come da esito ispezione presso Agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna in allegato.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetti di pignoramento non fanno parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo effettuato in data 17/12/2025.

Trattasi di abitazione, fabbricato ad uso servizi e corte scoperta comune in parte pavimentata, in parte finita a verde, in via Gaetana n.6, Comune di Cotignola (RA).

Il fabbricato ad uso servizi si sviluppa in parte in adiacenza all'abitazione, alla quale è collegata tramite una porta ed in parte in corpo di fabbrica a sé stante.

Abitazione

L'abitazione si sviluppa su due livelli e presenta pareti esterne con finitura in mattoni a

vista.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina e ripostiglio, mentre il primo piano comprende un disimpegno, un bagno, due camere da letto e tre locali di servizio.

Le finiture includono porte interne e infissi in legno con vetrocamera e persiane, pavimenti in cotto e pareti in parte intonacate e in parte in mattoni a vista.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idro-termo-sanitario, con riscaldamento alimentato da caldaia e camino. È inoltre presente un impianto di climatizzazione.

Lo stato di manutenzione generale è molto buono.

Fabbricato ad uso servizi

La porzione di fabbricato adiacente all'abitazione è caratterizzata da soffitti a volta e pareti in mattoni a vista. L'unità è dotata di un portico di pertinenza e di impianto elettrico.

La restante parte dell'immobile, in corpo staccato, è composta da diversi locali ad uso cantina completi di porte in legno e finestre. Questi ambienti non sono riscaldati, ma dispongono di illuminazione.

Lo stato di manutenzione generale è molto buono.

In seguito al sopralluogo effettuato, si riportano di seguito le difformità riscontrate presso gli immobili:

1. All'interno dell'abitazione, nel locale ripostiglio adiacente all'ingresso, è stata realizzata una scala per l'accesso al solaio in legno anch'esso non autorizzato.

2. Portico: risulta autorizzato solo parzialmente.

3. Corte scoperta: sono presenti tre manufatti non autorizzati, nello specifico:

- manufatto metallico per lo stoccaggio della legna;

- tettoia con struttura in legno;

- casetta in legno.

Per quanto riguarda le irregolarità interne (scala e solaio), si ritiene che tali opere non siano regolarizzabili tramite pratica di sanatoria. Resta inteso che l'aggiudicatario potrà e dovrà effettuare ogni necessario approfondimento presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Relativamente al porticato non autorizzato ed ai manufatti situati nella corte scoperta, l'aggiudicatario dovrà potrà e dovrà effettuare ogni necessario approfondimento presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per verificare se, in base agli indici di fabbricabilità ed agli altri parametri urbanistici vigenti, sia possibile sanare le discrepanze riscontrate.

CONSITENZA COMMERCIALE

Abitazione (Sub.4) circa mq 300,78

Fabbricato ad uso servizi (sub.3) comunicante con abitazione:

circa mq $117,28 \times 50\% =$ circa mq 58,64

portico circa mq $22,85 \times 30\% =$ circa mq 6,85

Fabbricato ad uso servizi (sub.3) NON comunicante con abitazione:

circa mq $50,79 \times 25\% =$ circa mq 12,69

Totale sub. 3 circa mq 78,18.

Corte scoperta circa mq 1.529,58

Conteggiata al 10% fino alla superficie commerciale dell'abitazione e servizi:

circa mq $378,96 \times 10\% =$ circa mq 37,89

conteggiata al 2% nella misura eccedente la superficie commerciale dell'abitazione e servizi:

circa mq $1.150,62 \times 2\% =$ circa mq 23,01;

totale superficie commerciale corte scoperta circa mq 60,90.

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate” e dagli esperti settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come di seguito esposto:

Totale superficie commerciale circa mq 439,86 x €/mq 1.150,00 =

€ 505.839,00 - Sconto forfettario 15% = € 429.963,15 – 3% ulteriore deprezzamento forfettario per le difformità rilevate = € 417.064,25 arrotondato a:

€ 417.000,00 (Euro quattrocentodiciasettemila/00).

Valore dell'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno.

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

Con Osservanza

Ravenna, 29/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

Allegati

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato ultraventennale
- Atto di provenienza
- Certificati anagrafici
- Ispezione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
- Pratiche edilizie