TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 102/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH.SARA CASADIO

Ravenna, 16/12/2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

N.102/205

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

PROMOSSA DA

CONTRO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 08/10/2025 nominava lo scrivente Arch. Sara Casadio con studio in Ravenna Viale Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 13/10/2025 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa di tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA 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 presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge

47/1985;

6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquistare 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 in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto 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 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).

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere

effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico Unione dei comuni della Bassa Romagna (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

° DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

° DATI DI PIGNORAMENTO

° PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

° OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

° CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

° IDENTIFICAZIONE CATASTALE

° CONFINI

° PROPRIETA'

° CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

° CONFORMITA' CATASTALE

° ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

° REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

° PROVENIENZA DEL BENE

° ATTI PREGIUDIZIEVOLI

° REGIME FISCALE

° INDAGINE AMMINISTRATIVA

° DESTINAZIONE URBANISTICA

° SITUAZIONE OCUPAZIONALE

° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

° DESCRIZIONE DEL BENE

° CONSISTENZA COMMERCIALE

° STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, 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 presi in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, e la loro potenzialità edificatoria

° CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un unico lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti le visure e le planimetrie catastali attuali e storiche relative all'unità immobiliare

oggetto di pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

I documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati.

Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva risalente sino ad un atto di acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni. In tale Certificazione Notarile Sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dei beni oggetto di vendita.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Ravenna il XXXXXX, Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXXX, è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

XXXX. con sede a XXXXX via XXXXX, CF XXXXXXX per mezzo di mandataria XXXXX. con sede in XXXX, via XXXX, CF/p.iva XXXXX

Contro:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX, nato a XXXX (XXX), il XXXX, C.F. XXXXresidente a XXXX, via XXXX n.XXX

Degli immobili siti nel Comune di Lugo (RA), via San Potito n.82, come di seguito elencati al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 100:

- mapp.74 sub.6, piano T/1, cat. A/3, cl.1, cons.14,5 vani, mq 455,

escluso aree scoperte mq. 455, Rendita catastale Euro 1085,85

- mapp.74 sub.7, piano T/1, cat. C/2, cl.1, consistenza mq 225, sup catastale 262 mq, Rendita catastale Euro 708,84
- mapp.74 sub.8, piano T, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 65, sup catastale 66 mq, Rendita catastale Euro 241,70
- mapp.74 sub.9, piano T, bene non censibile comune ai sub 6.7 e 8

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la quota di 1/1 di proprietà xxxxxx dei suddetti immobili.

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere della scrivente, pur trattandosi di più unità immobiliari, gli immobili non siano divisibili in quanto con diversa destinazione d'uso; si ritiene opportuno, quindi, sia al fine di fornirne una precisa e circonstanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita un unico lotto.

LOTTO UNICO: Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 100:

- mapp.74 sub.6, piano T/1, cat. A/3, cl.1, cons.14,5 vani, mq 455, escluso aree scoperte mq. 455, Rendita catastale Euro 1085,85
- mapp.74 sub.7, piano T/1, cat. C/2, cl.1, consistenza mq 225, sup catastale 262 mq, Rendita catastale Euro 708,84
- mapp.74 sub.8, piano T, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 65, sup

catastale 66 mq, Rendita catastale Euro 241,70

- mapp.74 sub.9, piano T, bene non censibile comune ai sub 6.7 e 8

LOTTO UNICO

Lotto formato da più immobili insistenti su un unico mappale denominato 74, e composti da un fabbricato residenziale (sub.6), autorimessa (sub.8), depositi su n. 2 fabbricati (sub.7) siti nel Comune di Lugo via S. Potito n.82.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di più immobili insistenti sul mappale 74, e composti da un fabbricato residenziale (sub.6), autorimessa (sub.8), depositi su n. 2 fabbricati (sub.7) siti nel Comune di Lugo via S. Potito n.82.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 100:

- mapp.74 sub.6, piano T/1, cat. A/3, cl.1, cons.14,5 vani, mq 455, escluso aree scoperte mq. 455, Rendita catastale Euro 1085,85
- mapp.74 sub.7, piano T/1, cat. C/2, cl.1, consistenza mq 225, sup catastale 262 mq, Rendita catastale Euro 708,84
- mapp.74 sub.8, piano T, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 65, sup catastale 66 mq, Rendita catastale Euro 241,70
- mapp.74 sub.9, piano T, bene non censibile comune ai sub 6.7 e 8

intestato a:

xxxxx, nato a xxxx il xxxxx, C.F. xxxx residente a xxxx via xxxx n.xxx

* * *

CONFINI

Il mappale 74 su cui insistono i fabbricati oggetto di stima confina con: strada S. Potito, e con i mappali 73, 608 del foglio 100 del comune di Lugo e con il foglio 58 mappale 249 del Comune di Bagnacavallo.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1000/1000

xxxx, nato a xxxxx, il xxxx, C.F. xxxx residente a xxxxx (xxxx), xxxxx

Compresi i proporzionali diritti di comproprietà dell'edificio.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di stima insistono su un unico mappale e vengono meglio identificati nell'elaborato planimetrico inserito tra gli allegati.

Sul lotto esistono delle seguenti servitù ed obblighi:

- *trascrizione del 23 dicembre 1971 nn. 12.219/8.448: costituzione*

di servitù di elettrodotto, con relativo diritto di accesso per il personale lungo il tracciato delle linee, a favore dell'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ENEL)", compartimento di Firenze, gravante le particelle 210 e 74 del foglio 100 del Catasto Terreni di Lugo (RA), costituita detta servitù con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 15 dicembre 1971 dal notaio Roberto Zironi di Lugo (RA), repertorio n. 47.639, ivi registrata il 21 dicembre 1971 al numero 9496;

- *trascrizione del 7 novembre 2019 nn. 21.413/14.496: scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni da me notaio il 4 novembre 2019, repertorio n. 17.478, raccolta n.12.031, registrata a Ravenna il 7 novembre 2019 al numero10.048, con la quale i sopra costituiti xxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxx si sono obbligati nei confronti del Comune di Lugo (RA):*

- 1. ad asservire, quale pertinenza urbanistica della costruzione distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA) al foglio 100 con la particella 74 (settantaquattro), subalterni 6 (sei), 7 (sette), 8 (otto) e 9 (nove), il terreno sito in Comune di Lugo (RA) distinto nel Catasto Terreni del Comune di Lugo (RA) al foglio 100 con le particelle 74 (settantaquattro) e 608 (seicentootto), della superficie catastale di complessivi mq. 27.915 (ventisettemilanovecentoquindici),

- 2. a rendere conseguentemente inedificabile il terreno di cui sopra, successivamente al cambio d'uso, per una quantità di mq. 27.915 (ventisettemilanovecentoquindici), pari alla superficie dell'unità fondiaria agricola (ai sensi art.4.7.1 del RUE vigente), inedificabile per una quota proporzionale alla superficie degli edifici rurali già presenti.

I sopra costituiti xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx, nel medesimo atto, si sono altresì obbligati per sè, eredi e futuri aventi causa, nei confronti dell'amministrazione comunale, a mantenere la destinazione d'uso del sopra descritto fabbricato adibito a

civile abitazione e servizi, come da comunicazione di accatastamento da rurale ad urbano da presentare, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera O, e comma 3, della L.R. n. 15/2013 alla medesima amministrazione, con esclusione di variazioni anche senza opere, fatti salvi i casi consentiti dalle norme del R.U.E., nonché la condizione di cui all'ultimo comma dell'articolo 10, della Legge n. 10/1977.

Si allega per maggior chiarezza atto di compravendita e atto obbligo.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: xxxxxxxx risulta agli atti in stato libero

***

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott. xxxxxxx di xxxx del xxxx rep.xxxxx e trascritto a xxx il xxxx ai num.ri xxxx, Reg. Gen. xxxx, Reg part. xxxx, con il quale il Signor xxxxxx acquista gli immobili in oggetto da xxxx, xxxx, xxxxx

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 02/12/2025 i beni pignorati risultano interessati dalle seguenti formalità ipotecarie (di cui si allegano copie):

- TRASCRIZIONE del xxxx, reg. part.xxxx, reg.gen.xxxx. Pubblico Ufficiale xxxx, Rep.xxxx del xxxx (Atto d'obbligo)
- TRASCRIZIONE del xxx, reg. part.xxx, reg.gen.xxx Pubblico Ufficiale xxxx, Rep.xxxxx del xxxx – Atto tra vivi –

Compravendita

- ISCRIZIONE del xxxx reg. partxxxx, reg.gen.xxx Pubblico Ufficiale xxxx, Rep.xxxx del xxxx – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di xxxx., sede in xxxx, via xxxxxx
- TRASCRIZIONE del xxxxx, reg. part. xxxx, reg. gen. Xxxx PUBBLICO UFFICIALE TRIBUBALE Rep.xxxx del xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxx, con sede a xxxxx

* * *

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

Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comun della bassa Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Si precisa che l'edificio risulta edificato anteriormente al 1967
- P.E. xxxxx: Comunicazione di mutamento d'uso da rurale ad urbano
- concessione edilizia in sanatoria, protocollo n. xxxx del xxxx, pratica di condono n. xxxx;
- cambio uso da rurale a civile pg. xxxx del xxxx

- prot.n. xxxx del xxxx, pratica SU n. xxxx scia per ristrutturazione fabbricato residenziale vincolato

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, gli immobili non risultano essere conformi alle pratiche edilizie presentate. In particolare si riscontra soppalco all'interno del doppio volume posto all'interno del sub 7. Per quanto riguarda il fabbricato contrassegnato dal sub 6 risulta in fase di ristrutturazione pertanto lo stato concessionato non corrisponde a quanto visto e rilevato.

Si rende noto che non esistono pratiche edilizie relative alla recinzione che pertanto dovrà essere sanata con possibilità di modifiche richieste dall'ente che ne rilascerà autorizzazione in sanatoria.

Si notano inoltre piccole differenze nelle misurazioni che possono rientrare nei limiti delle tolleranze ammesse dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, fermo restando che ogni approfondimento, verifica potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del suddetto comune), delegando tecnico di propria fiducia.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

-RUE dell'Unione dei Comuni della bassa Romagna: Ambito agricolo al alta vocazione produttiva - Art. 4.6.1

PSC: Ambito agricolo al alta vocazione produttiva – Art 5.10

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili in cui è posta la residenza del sig. xxxxxxx e dei figli xxxxxx.

Gli immobili dovranno essere lasciati liberi all'aggiudicazione.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto della presente procedura siti nel Comune di Lugo, via S. Potito 82, consistono in:

- edificio di civile abitazione, disposto su due livelli (sub.6)
- n. 2 edifici ad uso deposito (sub.7).
- n.1 edificio ad uso autorimessa (sub.8).

Tutti in fabbricati insistono su una unica corte comune (sub.9).

Non esistono spese condominiali, essendo tutte parte della stessa proprietà.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un compendio immobiliare formato da più edifici.

Il primo fabbricato è ad uso residenziale e si sviluppa su due livelli.

Allo stato dei fatti, dopo il sopralluogo è possibile constatare che esso sia in fase di ristrutturazione edilizia. Si configura in parte ancora un cantiere aperto. Nello specifico sono attualmente in uso ed abitati dalla proprietà stessa tutta la porzione di fabbricato posta sul fronte strada.

Le porzioni di immobile ancora abitate dalla proprietà e non sottoposte a

lavorazioni di cantiere sono:

- Al piano terra: la cantina, la lavanderia, il ripostiglio con annesso w.c., i due disimpegni (in uno dei quali è stata provvisoriamente spostato l'angolo cottura) ed una camera ad uso soggiorno.
- Al piano primo, raggiungibile con scala in graniglia, sono fruibili disimpegno, bagno e due camere da letto e le soffitte.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Al piano primo sono presenti persiane in legno, al piano terra inferriate metalliche. I pavimenti sono in ceramica ed in alcuni vani in graniglia. Il wc al piano terra è dotato di doccia, water, bidet e lavandino, così come quello posto al piano primo.

La porzione del suddetto fabbricato posta sul retro si sviluppa anch'essa in piano terra e piano primo. Come anticipato precedentemente questa porzione di immobile è a tutti gli effetti un cantiere aperto, non pertanto fruibile dalla proprietà. Sia per l'impianto elettrico che per quello idraulico non sono presenti certificazioni di impianto. Non è presente il libretto della caldaia. La caldaia è posta nel locale adibito provvisoriamente ad angolo cottura.

Con il progetto di ristrutturazione edilizia presentato con prot.n. xxxxx del xxxxx, si prevede la ristrutturazione intera del fabbricato ad uso residenziale, comprensiva di aperture su muri portanti e traslazione di tramezzi per meglio distribuire gli spazi interni. Ad oggi, i lavori sono fermi. Sono state realizzate parte delle demolizioni e realizzate alcune cerchiature. Il tutto come meglio chiarito nell'allegato fotografico presentato unitamente alla presente perizia.

Vi sono poi due fabbricati posti nella corte comune, e che hanno la funzione di deposito (entrambi al sub.7). Il primo, entrando nell'area, è quello posizionato alla sinistra del fabbricato ad uso residenziale. Trattasi di un capannone, che presenta un grande vano principale in parte con un soppalco in legno (non concessionato). Vi è poi un secondo vano accessibile dall'esterno e che si sviluppa su due livelli.

Il capannone è in muratura, il solaio di copertura è realizzata in tavelle. la copertura è in coppi. Gli infissi sono in metallo (portone di ingresso). E' presente l'impianto elettrico.

Il secondo fabbricato ad uso deposito, è accessibile sempre dalla corte comune ed è disposto su due livelli. E' realizzato anch'esso in muratura, con manto di copertura in coppi. Al piano terra troviamo 4 locali ad uso deposito, una tettoia ed un ripostiglio. Al primo piano 3 locali ad uso deposito. I portoni di accesso ai depositi sono in metallo.

Il terzo ed ultimo fabbricato (sub.8), è ad uso autorimessa. E' realizzato in struttura metallica; pareti e copertura sono realizzati con pannelli ondulati.

Tutti i fabbricati hanno la necessità di essere ristrutturati o manutentati, fermo restando come sopra già segnalato che una porzione è già sottoposta a lavori di ristrutturazione.

Ad oggi i lavori sono stati sospesi.

La proprietà ha dichiarato che è presente polizza assicurativa sugli immobili a garanzia del mutuo ipotecario sottoscritta con la banca mutuante. Tuttavia non ne ha rilasciato copia, non essendone in possesso.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Subalterno 6

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
Sub 6 porzione in ristrutturazione	233,00	100	233,00
Sub 6 porzione abitata	146	100	146
Sub 6 porzione abitata- (lavanderia/cantina/soffitta)	112,80	50	56,39
Totale superfici in fase di ristrutturazione			**233,00**
Totale superfici abitate e in stato mediocre			**202,39**

Subalterno 7

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
Sub 7 - depositi	262	50	131,00
Totale superfici ragguagliate			**131,00**

Subalterno 8

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
Sub 8 - autorimessa	66	50	33,00
Totale superfici ragguagliate			**33,00**

Subalterno 9

Descrizione	Sup. lotto-(mq)	Sup. escluso fabbricati (mq)	Sup. da calcolare al 10% (mq)	Sup da calcolare al 2% (mq)
Sub.9 corte comune	2515	1964,20	25,00	1939,20
			2,5	**38,78**
Totale superfici ragguagliate				**41,28**

Totale superficie commerciale in fase di ristrutturazione ca. mq. 233,00

Totale superifici abitazione (ad oggi utilizzata dalal proprietà), depositi e autorimessa, area verde libera (con superifici ragguagliate): mq. 407,67

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, 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, stimato a misura considerando i valori per Mq. di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2025, primo semestre, riportante per il Comune di Lugo, fascia extraurbana/zona rurale/frazioni minori, codice di Zona R1.

- i prezzi di abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale da €/mq 770,00 a € /mq 1550,00;

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, e dopo aver consultato agenzie sul territorio la scrivente deve necessariamente esprimere prezzi al mq. più bassi rispetto a quelli forniti da OMI a seguito due considerazioni fondamentali.

La prima terrà conto del fatto che i prezzi forniti da OMI sono relativi ad uno stato di conservazione dell'immobile in "stato normale". Pertanto per quanto riguardo i fabbricati ancora in uso dalla proprietà considerato lo stato mediocre in cui versano il prezzo al mq. da me considerato sarà di Euro 500,00 al mq.

Mentre per la restante parte, ad oggi in fase iniziale di ristrutturazione, con demolizioni già eseguite non si può generalizzare e tenere lo stesso prezzo di cui sopra. Considerata la situazione la scrivente ritiene che il prezzo di questa porzione di immobile debba essere pari a 300 Euro/mq.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni di seguito elencate.

* * *

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti. Relativamente allo stato d'uso e manutenzione, nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno operare deprezzamento a causa del mediocre stato di conservazione pari al 15% del valore medio di vendita Inoltre fermo restando che le opportune verifiche dovranno essere svolte da tecnico incaricato una volta assegnato il bene, si ritiene che, dopo aver eseguito sopralluogo e misurazioni vi siano opere eventualmente sanabili nello specifico il soppalco realizzato all'interno del capannone come sopra indicato e descritto e la recinzione di cui non è stata rinvenuta pratica edilizia.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 500,00 per l'abitazione ad oggi ancora in uso alla proprietà/ai depositi/all'autorimessa e all'area verde il tutto come sopra ragguagliato..

Per la porzione in fase di ristrutturazione si si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 300,00.

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

Valore dell'abitazione/ depositi/autorimessa/ area verde

Mq 407,67 x €/mq 500 = € 203.860

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 203.860,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 30.575,25

restano € 173.285,00

Detrazioni eventuale sanatoria soppalco € 10.000,00

Detrazioni eventuale sanatoria recinzione € 10.000,00

restano € 153.285,00

Valore dell'abitazione in fase di ristrutturazione

Mq 233,00 x €/mq 300 = € 69.900,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 69.900,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 10.485,00

restano € 59.415,00

Sommando i valori derivanti da quanto sopra € 153.285,00+€

59.415,00, ottengo un valore per il compendio immobiliare di **Euro 212.700,00**

Lotto UNICO

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 212.700,00

(Euro duecentododiciesettecento/00) - LIBERO DA GRAVAMI

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna, 16.12.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

Allegati:

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione catastale
C. Atto di provenienza
D. Certificati anagrafici

E. Ispezione ipotecaria

F. Norme Urbanistiche

G. Precedenti edilizi

H. Planimetria con indicazione aree in fase di ristrutturazione