

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

=====

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

=====

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. N. 08/2020**

**riunita alla procedura R.G.E. N. 49/2020**

Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT. ALESSANDRO FAROLFI**

=====

**DATI DI PIGNORAMENTO**

**PRIMO PIGNORAMENTO (Procedura R.G.E. n. 08/2020):**

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 3466 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 16.12.2019 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 19.02.2020 all'art. n. 1894, a favore di XXX e per esso la XXX, con sede a Roma (RM), rappresentata e difesa dall'avv. XXX del Foro di Ravenna (RA), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Piazza Caduti per la Libertà n. 21 di Ravenna (RA) – (c/o avv. XXX), sono stati pignorati i seguenti beni:

**A) N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- mapp. n. 645, cat. C/2.

**B) C.T. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- mapp. nn. 619, 622, 627, 628.

**C) N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- mapp. n. 620, sub. 1, cat. A/2.

**D) N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- mapp. n. 518, sub. 1, cat. A/2;
- mapp. n. 518, sub. 2, cat. C/6.

**I beni oggetto di pignoramento sono intestati a:**

**Beni identificati alle lettere A e B:**

- XXX, per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 1/3 di piena proprietà.

**Beni identificati alla lettera C:**

- XXX, per la quota di 2/3 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 1/3 di piena proprietà.

**Beni identificati alla lettera D:**

- XXX, per la sola quota di 1/2 di proprietà.

**SECONDO PIGNORAMENTO (Procedura R.G.E. n. 49/2020):**

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 280 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 31.01.2020 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 02.04.2020 all'art. n. 3633, a favore di XXX, con sede a Siena (SI), rappresentata e difesa dagli avv.ti XXX e XXX, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio dell'avv. XXX in via Pasolini n. 18 di Ravenna (RA), sono stati pignorati i seguenti beni, censiti al **N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41**, mapp. n. 620, sub. 1, cat. A/2.

**I beni oggetto di pignoramento sono intestati ai sig.ri:**

- XXX, per la quota di 2/3 di piena proprietà;

- XXX, per la quota di 1/3 di piena proprietà.

=====

### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Oggetto della presente procedura sono più immobili distinti e così costituiti:

- 1) Piena proprietà di particella di terreno di fondo intercluso con sovrastante fabbricato collabente, privo di autorizzazioni, ad uso magazzino e locale di deposito, sito in Cervia (RA) – catastalmente Fg. 41, mappale 645. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 707,00 circa.
- 2) Piena proprietà di quattro particelle di terreno agricolo intercluse e prive di sovrastanti fabbricati, site in Cervia (RA) - catastalmente Fg. 41, mappali 619, 622, 627, 628. Per le seguenti superfici commerciali complessive di:
  - Mappale n. 619: mq. 289,00 circa;
  - Mappale n. 622: mq 317,00 circa;
  - Mappale n. 627: mq 307,00 circa;
  - Mappale n. 628: mq 324,00 circa.
- 3) Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Comune di Cervia (RA), via Euclide n. 7 - catastalmente Fg. 41, mappale 620, costituita da una abitazione composta dal solo piano terra, con ingresso, cucina, soggiorno, bagno, n. 3 camere da letto, oltre a locale di servizio. Il tutto su corte di proprietà esclusiva, per una superficie commerciale complessiva di mq. 149,00 circa (fabbricati e quota corte).
- 4) Proprietà della sola quota di 1/2 di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Comune di Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide n. 7/A) – catastalmente Fg. 41, mappale 518, costituita da una

abitazione composta al piano terra da garage, bagno, lavanderia e cantina. Al piano rialzato, comunicante col piano terra e piano primo con scale interne, troviamo: cucina, ampio soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e n. 2 balconi. Il piano primo risulta formato da n. 3 locali, e bagno e balcone; oltre a porzione di sottotetto non praticabile. Il tutto su corte di proprietà esclusiva, per una superficie commerciale complessiva di mq. 253,00 circa (fabbricati e quota corte).

=====

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni risultano oggi così identificati:

**- C. T. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- **mapp. n. 619**, seminativo, mq. 289;
- **mapp. n. 622**, seminativo, mq. 317;
- **mapp. n. 627**, seminativo, mq. 307;
- **mapp. n. 628**, seminativo, mq. 324.

**Catastalmente questi beni risultano intestati a:**

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

**- C. T. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41,**

- **mapp. n. 518**, Ente Urbano, mq. 588;
- **mapp. n. 620**, Ente Urbano, mq. 731;
- **mapp. n. 645**, Ente Urbano, mq. 707.

**- N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41, mapp. 518,**

- **sub. 1, unità immobiliare: S1-T-1., via Euclide n. 7/A,**

cat. A/2, cl. 2, vani 12,5, rendita € 1.484,81;

➤ **sub. 2, unità immobiliare:** S1, via Euclide n. 7/A,

cat. C/6, cl. 2, mq. 43, rendita € 228,74.

**Catastalmente questo bene risulta intestato a:**

- XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (oggetto della presente procedura);

- XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (estranea alla presente procedura).

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni XXX ai lati, via Cardano, salvo altri.

- **N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41, mapp. 620,**

➤ **sub. 1, unità immobiliare:** P.T., via Euclide n. 7,

cat. A/2, cl. 3, vani 7, rendita € 704,96.

**Catastalmente questo bene risulta intestato a:**

- XXX, per la sola quota di 2/3 di piena proprietà;

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni medesime proprietà, ragioni XXX, ragioni XXX, via Euclide, salvo altri.

- **N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 41, mapp. 645,**

➤ **unità immobiliare:** P.T., via Euclide, senza numero civico,

cat. C/2, cl. 3, mq. 74, rendita € 336,32.

**Catastalmente questo bene risulta intestato a:**

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni medesime proprietà, ragioni XXX, salvo altri.

=====

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

A) **Relativamente agli immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 – ex via Euclide 7/A** (Fg. 41, mapp. 518), dall'atto di compravendita a Rogito del Notaio XXX di Rimini (RM), del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, del 30.12.1993, Rep. n. 9134/729 e presentato il 20.01.1994 e trascrizione variata a Ravenna (RA) il 28.09.2009, reg. part. 802, si legge che: *“La vendita segue tutte le azioni e ragioni spettanti alla parte venditrice, con ogni inerenza, adiacenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.”*. In particolare riporta che: *“Il signor XXX si riserva sul terreno oggetto del presente atto sopra descritto e distinto al Catasto terreni al foglio 41, particella 438 e a vantaggio dell'appezzamento di terreno distinto al foglio 41, particella 415 di sua proprietà una servitù di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di terreno di ml. 5 (cinque) di larghezza e per tutta la lunghezza della particella 438 sul lato est a confine con la proprietà XXX; inoltre si riserva una servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto al foglio 41, particella 437 di sua proprietà sulla porzione del terreno oggetto del presente atto distinto in Catasto con la particella 438, di ml. 2,50 (due virgola cinquanta) di larghezza e per tutta la lunghezza della particella 438; il signor XXX costituisce, senza alcun corrispettivo, una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della particella 437 di sua proprietà e a vantaggio della particella 438 di proprietà di XXX, che accetta, sulla porzione di terreno di*

*ml. 2,50 (due virgola cinquanta) di larghezza per tutta la lunghezza della particella 437 sul lato a confine con la particella 438.”.*

N.B.: Si segnala come la particella n. 437 abbia nel tempo originato anche le attuali particelle di terreno nn. 627 e 628 (oggetto di pignoramento); ulteriormente la particella n. 438 nel tempo ha originato l'attuale particella urbana n. 518 (oggetto di pignoramento relativamente ai subb. nn. 1 e 2).

Ulteriormente, a carico della particella 518 (subb. nn. 1 e 2 del Foglio 41) risulta una ulteriore servitù di “*posa e mantenimento in opera e utilizzo di acquedotto*” in conseguenza di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio XXX di Brescia (BS) del 27.10.2011, Repertorio n. 73412/26964, trascritta a Ravenna (RA) il 07.11.2011 reg. part. 12689, a favore della XXX di Brescia (BS).

B) **Relativamente agli immobili siti in Cervia (RA), via Euclide n. 7 e senza numero civico**, (identificati catastalmente al Fg. 41, mappali nn. 619, 620, 622, 627, 628, 645), nei seguenti atti:

- denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro il 30.06.1997, Rep. n. 1/961, trascritta il 28.08.1999 reg. part. 8846 (per morte del sig. XXX avvenuta il 23.01.1996);
- atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Ferlanti di Cervia (RA), del Collegio Notarile di Ravenna, del 10.02.1955, Rep. n. 4258 e trascritto a Ravenna (RA) il 19.02.1955, reg. part. 1034;
- atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA), del Collegio Notarile di Ravenna, del 16.04.1966, Rep. n. 12603 e trascritto a Ravenna (RA) il 26.04.1966, reg. part. 2708;

non vengono riportate informazioni in merito all'esistenza di eventuali

servitù sulle particelle in oggetto (negli atti sopra riportati le particelle vengono indicate con i dati catastali originali, che nel tempo hanno originato anche le particelle oggetto della presente procedura).

Dalle risultanze ipotecarie emergono le seguenti trascrizioni di servitù:

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX di Cervia (RA) del 19.06.1979, Repertorio n. 45367 e in data 12.03.1980 Repertorio n. 47614, trascritta a Ravenna (RA) il 02.04.1980 Reg. part. 2937, per costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'XXX e gravante sui mappali 13, 53, 319, 14 del Foglio 41 del Comune di Cervia. Si precisa ancora che dai mappali sopra riportati si sono originati anche i mappali nn. 619, 620, 622, 627, 628, 645 oggetto della presente procedura.
- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX di Forlì (FC) del 27.02.1992, Repertorio n. 3628/1376, trascritta a Ravenna (RA) il 21.03.1992 Reg. part. 3202, per costituzione di servitù relativa alla esecuzione di uno scavo ed all'interramento di una tubazione trasportante acqua e di un cavo per trasmissione telecomandi e telecontrolli, ed alla esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto, a favore del XXX. Tale servitù risulta a carico dei mappali n. 14 e 320 del Foglio 41 del Comune di Cervia.
- A carico della attuale particella 628 del Foglio 41 del Comune di Cervia (RA), risulta una ulteriore servitù di "*posa e mantenimento in opera e utilizzo di acquedotto*" in conseguenza di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio XXX di Brescia (BS)

del 27.10.2011, Repertorio n. 73412/26964, trascritta a Ravenna (RA) il 07.11.2011 reg. part. 12690, a favore della XXX di Brescia (BS).

- Relativamente alla sola particella 620, sub. n. 1 del Foglio 41 del Comune di Cervia (RA), dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 23.04.2015 Repertorio n. 5444/4050, Trascritto a Ravenna (RA) il 19.05.2015, Reg. Part. 5067, all'art. 2 – Precisazioni, si legge che: *“La vendita della quota di 1/3 comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, così come derivanti dal titolo di provenienza che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.”*. Nel medesimo atto, al successivo art. 6 – Garanzie – Certificazione energetica – Ipoteca legale, si legge ancora: *“La parte venditrice è tenuta alle garanzie di legge per ogni ipotesi di evizione totale e parziale, e dichiara che su quanto venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali o personali ad eccezione della servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 02 aprile 1980 all'art. 2937 reg. part. a favore di XXX costituita per raccordi alla Stazione Cervia in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX di Cervia in data 19 giugno 1979, Repertorio 45367 e 12 marzo 1980 Repertorio 47614 registrata a Ravenna in data 28 marzo 1980 al n. 804.”*.

Ulteriormente, per le sole particelle nn. 619, 622, 627, 628, 645 si segnala come dal Certificato di Destinazione Urbanistica (in allegato), rilasciato dal Comune di Cervia, che queste ricadono in “Aree di riqualificazione urbana –

scheda 8” come da Piano Urbanistico Generale (P.U.G) approvato con delibera di C.C. n. 70 del 28.11.2018. In merito a tale aspetto si rimanda all’attenta lettura del capitolo “Regolarità Edilizia, Destinazione Urbanistica”.

Ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla certificazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dagli atti notarili di provenienza, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da ulteriori censi, livelli o usi civici.

=====

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Non si rileva alcuna discrepanza tra l’attuale identificazione catastale relativamente agli immobili in oggetto e gli atti di pignoramento relativi alla procedure esecutive riunite.

Tuttavia a seguito delle operazioni peritali si evidenzia come il bene, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cervia al Fg. 41, mappale 645 (C/2 magazzini e locali deposito), e colpito dal pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 19.02.2020 all’art. n. 1894, a favore di XXX, risulta di fatto privo di alcun titolo edilizio e verosimilmente non vendibile. Ciò nonostante lo scrivente ha considerato pertinenza automaticamente pignorata, pur in assenza di esplicita menzione, il terreno che circonda e su cui insiste il fabbricato pignorato, identificato al medesimo mappale n. 645 del Catasto Terreni. Sarà eventualmente cura del creditore precedente provvedere ad integrare l’atto di pignoramento in oggetto.

Ulteriormente si segnala come il bene, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cervia al Fg. 41, mappale 620, sub. 1 (A/2 abitazione civile), e colpito dal pignoramento sopracitato, risulta di fatto gravato dal diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (sig.ra XXX) e pertanto si provvederà alla stima della “nuda proprietà” di tale bene.

In ultimo, come riportato nei capitoli precedenti, se evidenzia come il mappale n. 518 del Fg. 41, non risulta più in via Euclide n. 7/A (come riportano le visure catastali), ma in via Cardano n. 18.

=====

### **PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI**

I beni, oggetto della presente procedura:

A) Immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide n. 7/A) e catastalmente identificati al Fg. 41, mapp. 518 subb. nn. 1 e 2, risultano intestati a:

- XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (oggetto della presente procedura);

- XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (estranea alla presente procedura).

Lo stato civile del sig. XXX (esecutato), come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia (RA), risulta di coniugato con la sig.ra XXX avendo contratto tra loro matrimonio a Cervia il 14.03.1982, con annotazione di scelta del regime di separazione dei beni.

B) Immobile sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7 e catastalmente individuato al Fg. 41, mapp. 620, sub. 1 risulta intestato a:

- XXX, per la sola quota di 2/3 di piena proprietà;
- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Lo stato civile del sig. XXX (comproprietario esecutato) come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia (RA), risulta di *libero*; mentre per la sig.ra XXX (comproprietaria esecutata) con provvedimento del Tribunale di Bologna (BO) n. 18321/2019 del 27.03.2019 è stata omologata la *separazione consensuale* col coniuge sig. XXX. Anteriormente la sig.ra XXX ed il sig. XXX avevano contratto tra loro matrimonio a Cervia (RA) il 30.08.1981, con successiva annotazione di scelta del regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio XXX del Distretto notarile di Ravenna del 19.06.2015.

C) Immobili siti in Cervia (RA), catastalmente individuati al Fg. 41 mappali nn. 619, 622, 627, 628, 645, risultano intestati a:

- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;
- XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Lo stato civile dei sig.ri esecutati corrisponde a quanto sopra già riportato.

=====

#### **SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.**

Per tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure riunite si segnala quanto segue:

- al momento del sopralluogo non sono emerse possibili spese di gestione comuni, proprio per assenza di aree comuni;
- relativamente ai soli fabbricati ad uso abitativo (mappale n. 518 e mappale n.

620 del Fg. 41) le utenze di acqua, luce e gas risultavano funzionanti.

- relativamente all'esistenza di assicurazioni, al momento del sopralluogo, non è stato possibile avere informazioni in merito all'eventuale loro sottoscrizione.

=====

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Come si rileva anche dalla Certificazione Ipocatastale del visurista XXX (E.I. 08/2020) e dalla Relazione Notarile, a firma del Notaio XXX (E.I. 49/2020), entrambe agli atti, i sig.ri XXX sono divenuti proprietari dei beni oggetto delle presenti procedure riunite, ciascuno per le proprie quote, tramite i seguenti atti:

**A) Gli immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18** (ex via Euclide 7/A), sono pervenuti all'esecutato sig. XXX, per l'attuale quota di 1/2 di piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Rimini (RM) del giorno 13.06.1995 Rep. n. 12575/1042, trascritto a Ravenna il 24.06.1995 Reg. part. 5964. Con tale atto il sig. XXX vendeva alla sig.ra XXX la quota di 1/2 del terreno su cui oggi sorgono gli immobili oggetto di pignoramento.

Anteriormente il sig. XXX era divenuto proprietario dell'intero bene con atto del Notaio XXX di Rimini (RM) del giorno 30.12.1993 Rep. n. 9134/729, trascritto a Ravenna il 20.01.1994 Reg. part. 802, dal sig. XXX.

Il sig. XXX era divenuto proprietario del bene in oggetto con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 16.04.1966 Rep. n. 12603, trascritto a Ravenna il 26.04.1966 Reg. part. 2708, dal sig. XXX.

B) **L'immobile sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7**, è pervenuto per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno agli esecutati sig.ri XXX tramite certificato di denuncia di successione con atto per causa di morte del sig. XXX (avvenuta il 23.01.1996). Atto dell'Ufficio del Registro del 30.06.1997 Repertorio n. 1/961, trascritto a Ravenna (RA) il 28.08.1999 Reg. part. 8846, e la relativa rinuncia da parte del coniuge superstite sig.ra XXX. Oltre ad accettazione tacita di eredità con atto a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del 30.11.2010 Repertorio n. 1747/1405, trascritto a Ravenna (RA) il 15.12.2010 Reg. part. 14036.

Ulteriormente il sig. XXX è divenuto proprietario dell'attuale quota di 2/3 di proprietà del suddetto bene con ulteriore atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 23.04.2015 Rep. n. 5444/4050, trascritto a Ravenna il 19.05.2015 Reg. part. 5067, dal sig. XXX. Il sig. XXX era divenuto proprietario della quota di 1/3 con la sopra citata denuncia di successione in morte del sig. XXX.

Anteriormente il sig. XXX era divenuto proprietario del bene in oggetto con i seguenti atti di compravendita:

- con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 10.02.1955 Rep. n. 4258, trascritto a Ravenna il 19.02.1955 Reg. part. 1034, dal sig. XXX.

- con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 16.04.1966 Rep. n. 12603, trascritto a Ravenna il 26.04.1966 Reg. part. 2708, dal sig. XXX.

C) **Gli immobili siti in Cervia (RA), terreni catastalmente individuati al Fg. 41 mappali nn. 619, 622, 627, 628, 645** sono pervenuti, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, agli esecutati sig.ri XXX tramite il sopra citato certificato di denuncia di successione con atto per causa di morte del sig.

XXX (avvenuta il 23.01.1996). Atto dell'Ufficio del Registro del 30.06.1997 Repertorio n. 1/961, trascritto a Ravenna (RA) il 28.08.1999 Reg. part. 8846 e la relativa rinuncia da parte del coniuge superstite sig.ra XXX. Oltre ad accettazione tacita di eredità con atto a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del 30.11.2010 Repertorio n. 1747/1405, trascritto a Ravenna (RA) il 15.12.2010 Reg. part. 14036.

Anteriormente il sig. XXX era divenuto proprietario del bene in oggetto con i già menzionati atti di compravendita:

- con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 10.02.1955 Rep. n. 4258, trascritto a Ravenna il 19.02.1955 Reg. part. 1034, dal sig. XXX.
- con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 16.04.1966 Rep. n. 12603, trascritto a Ravenna il 26.04.1966 Reg. part. 2708, dal sig. XXX.

=====

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 30.12.2020)

Nel ventennio, come riportato anche sulla Certificazione Ipotastale (E.I. 08/2020) e dalla Relazione Notarile, agli atti, le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI**

**Art. 4021 del 07.10.2009**

**IPOTECA VOLONTARIA** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)

**A FAVORE** di: XXX, con sede a Ravenna (RA);

**CONTRO:** XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (oggetto della

**presente procedura); XXX, per la sola quota di 1/2 di piena proprietà (estranea alla presente procedura).**

Atto Notaio XXX (RA) del 29.09.2009, Rep. n. 705/562.

CAPITALE: € 100.000,00

TOTALE: € 200.000,00

GRAVA sui seguenti immobili:

- Immobile n.1: sito a Cervia (RA), via Euclide n. 7/A e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 518, sub. n. 1;

- Immobile n.2: sito a Cervia (RA), via Euclide n. 7/A e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 518, sub. n. 2.

N.B.: come precedentemente segnalato il civico degli immobili risulta variato da via Euclide n.7/A all'attuale via Cardano n. 18.

=====

#### **Art. 1147 del 19.05.2015**

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)

A FAVORE di: XXX, con sede a Siena (SI);

CONTRO: XXX, per la sola quota di 2/3 di piena proprietà;

XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Atto Notaio XXX (RA) del 23.04.2015, Rep. n. 5445/4051.

CAPITALE: € 220.000,00

TOTALE: € 440.000,00

GRAVA su immobile sito a Cervia (RA), via Euclide n. 7 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 620, sub. n. 1.

=====

## TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 1894 del 19.02.2020

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX, con sede a Roma (RM);

CONTRO: XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 1 e per la sola quota di 1/2 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 3;

XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 1 e per la sola quota di 2/3 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 2;

XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 1 e per la sola quota di 1/3 di piena proprietà per l'unità negoziale n. 2.

Atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA), del 16.12.2019, Rep. n. 3466.

GRAVA sui seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1: sito a Cervia (RA) e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 645;
- Immobile n. 2: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 619;
- Immobile n. 3: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 622;
- Immobile n. 4: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 627;
- Immobile n. 5: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di

Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 628.

- Unità negoziale n. 2:

- Immobile n. 1: sito a Cervia (RA) via Euclide e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 620, sub. n. 1.

- Unità negoziale n. 3:

- Immobile n. 1: sito a Cervia (RA) e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 518, sub. n. 1;
- Immobile n. 2: sito a Cervia (RA) e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 518, sub. n. 2.

=====

#### **Art. 3633 del 02.04.2020**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX, con sede a Siena (SI);

CONTRO: XXX, per la sola quota di 1/3 di piena proprietà;

XXX, per la sola quota di 2/3 di piena proprietà.

Atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA), del 31.01.2020, Rep. n. 280.

GRAVA sul seguente Immobile sito a Cervia (RA) e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) via Euclide n. 7 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 41, mapp. 620, sub. n. 1.

=====

#### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti.

=====

## 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.

=====

## REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I signori esecutati sono divenuti proprietari, ciascuno per le proprie quote, dei beni oggetto delle presenti procedure riunite tramite:

A) **Relativamente ai beni siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18** (ex via Euclide n. 7/A), con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Rimini (RM) del giorno 13.06.1995 Rep. n. 12575/1042.

In particolare tale atto non riporta informazioni sulla regolarità edilizia in quanto riguardava l'allora particella di terreno senza sovrastanti fabbricati.

Per tale immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 23/49 del 21.01.2000, Prot. n. 2653/2000, Rif. Prot. n. 38083 del 16.11.1990, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per "variante a concessione n. 277/1240 del 99 di abitazione convenzionata" in Cervia via Euclide.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 9/33 del 17.01.2002, Prot. n. 2919/2001, Rif. Prot. n. 53226 del 21.12.2000, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), ai sig.ri XXX per "sanatoria art. 13 L. 47/85 per variante in corso d'opera" in Cervia via Euclide.
- Accertamento di Conformità n. 341 del 22.04.2005, Prot. n. 19282/05, Rif.

Prot. n. 48095, Istruttoria n. 2003/1325/I del 20.11.2003, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per “sanatoria a fabbricato per piccole difformità”, in Cervia via Euclide.

- Certificato di Abitabilità n. 86 del 12.09.2005, Prot. n. 42767/05, rilasciato dal Comune di Cervia (RA) al sig. XXX per immobile residenziale distinto in N.C.E.U. al Fg. 41, mappale n. 518.

Per tale immobile non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli impianti, vista la non recente edificazione.

Dal sopralluogo effettuato, si segnalano le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Al piano seminterrato: diversa disposizione della porta/apertura di comunicazione tra il garage ed i locali di servizio;
- Al piano terra: realizzazione di una finestra con affaccio sul balcone, al posto di una porta-finestra;
- Al piano terra: lungo il confine della proprietà e l'attuale via Cardano, realizzazione di una recinzione con massetto e colonne in cemento armato e ringhiera in ferro, oltre a due cancelli (carrabile e pedonale) in ferro;
- Al piano primo: diversa disposizione di alcuni tramezzi nella porzione di sottotetto non praticabile, al fine di ricavare diversi locali;
- Al piano primo: realizzazione di ulteriori n. 2 lucernai nel tetto e di n. 2 finestre, sempre nel locale sottotetto non praticabile;
- Al piano primo: realizzazione di un bagno con n. 3 sanitari e box doccia, sempre nel locale sottotetto.

Tutte le opere sopra elencate, risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al

ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

B) **Relativamente al bene sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7**, con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Cervia (RA), del 23.04.2015, Rep. n. 5444/4050.

In tale atto all'Art. 3 – Adempimenti Urbanistici si legge che: *"il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 504/818 rilasciata dal Comune di Cervia in data 30 gennaio 1974 e successiva concessione edilizia n. 74/128 rilasciata dal Comune di Cervia in data 12 aprile 1978 per ampliamento di fabbricato. L'abitabilità/agibilità è stata rilasciata dal Comune di Cervia in data 9 aprile 1981 n. 27."*

Per l'immobile in oggetto si segnala la presenza nel catasto energetico della Regione Emilia Romagna del Certificato A.P.E. n. 00625-035133-2015, rilasciato il giorno 07.04.2015 e con validità sino al 07.04.2025, a firma dell'ing. XXX. Tale attestato riporta che l'immobile ricade in classe energetica "G".

Per tale immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 507 del 30.12.1974, pratica n. 818, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per "costruzione casa civile abitazione e variante al fabbricato esistente" in Cervia, via Euclide.
- Concessione n. 74 del 12.04.1978, pratica n. 128, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per "ampliamento casa ad uso servizio agricolo"

in Cervia, via Euclide.

- Certificato di Abitabilità n. 27 del 09.04.1981, rilasciato dal Comune di Cervia, relativo a ristrutturazione di immobile sito in Cervia, via Euclide.

Per tale immobile non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli impianti, vista la non recente edificazione.

Dal sopralluogo effettuato, si segnalano le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Realizzazione di una scala esterna in ferro per accedere al locale sottotetto;
- Diversa disposizione, realizzazione e/o demolizione di alcuni tramezzi in muratura a divisione degli ambienti interni.

Tali opere risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

**C) Relativamente al bene sito in Cervia (RA), catastalmente identificato al Fg. 41, mappale 645**, dall'atto di successione del 30.06.1997 Repertorio n. 1/961 e dagli originari atti di compravendita con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 10.02.1955 Rep. n. 4258, e con rogito del Notaio XXX di Cervia (RA) del giorno 16.04.1966 Rep. n. 12603, non emerge alcuna informazione relativa alla presenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per tale immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Ulteriormente, al fine di verificare se l'immobile potesse essere stato edificato in data anteriore al 1967, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copia delle mappe d'impianto storiche presenti negli archivi del Catasto di Ravenna.

In particolare:

- dalla "Carta Forte", degli anni '50/'70, sui mappali corrispondenti all'attuale n. 645 non è presente alcun fabbricato;
- dal "Copione di Visura", datato successivamente all'anno 1972, analogamente non emerge la presenza di tale fabbricato.

L'unico documento disponibile è la pratica di accatastamento ed il deposito della relativa planimetria a firma del geom. XXX. Tuttavia corre l'obbligo di evidenziare come la presenza delle planimetrie catastali non abbia valore probatorio e pertanto non dimostrano in alcun modo il rispetto della regolarità edilizia dell'immobile.

Alla luce dei motivi sopra descritti, tale immobile risulta di fatto privo di qualsiasi titolo/autorizzazione edilizia e pertanto è da ritenersi a tutti gli effetti abusivo e conseguentemente privo di valore.

Dal sopralluogo effettuato, per tale immobile si segnala anche la non corrispondenza tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi, sia per le dimensioni, sia per la presenza di alcuni tramezzi, sia per le aperture.

Inoltre tale manufatto si presenta in condizioni decisamente precarie e con la presenza di numerose lastre di "eternit" che costituiscono le pareti e la copertura. La struttura, di natura precaria, si presenta con materiali vari (pali di cemento e legno) e fondo in terra.

Per i motivi sopra descritti tale immobile risulta di fatto abusivo, in

quanto privo di qualsiasi titolo edilizio regolarmente rilasciato dal Comune di Cervia e pertanto sarà necessario provvedere alla sua demolizione (i costi di tale intervento sono stati detratti in sede di valutazione della particella di terreno).

D) **Relativamente ai ben siti in Cervia (RA), catastalmente identificati al Fig. 41, mappali nn. 619, 622, 627, 628**, si segnala che si tratta di particelle di terreno agricolo (seminativo) prive di sovrastanti fabbricati.

**Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Cervia (RA) a:

- **Immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide n. 7/A) ed immobile sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7:**

- Territorio Urbanizzato (PRG 1987);
- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana;
- Sistema Costiero (art. 3.3 – PUG, art. 3.12 – PTCP)
- Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero (art. 3.11 – PUG, art. 5.7 – PTCP);
- Area di potenziale allagamento, art. 6 PAI (art. 4.1.4 – PUG);
- Tiranti idrici P2 (50 – 150 cm) (art. 4.1 – PUG);
- Aree a basso rischio archeologico (art. 4.7 – PUG);
- Zone di protezione dell'inquinamento luminoso (art. 5.4 – PUG, LR 19/2003, DGR 1688/2013).

Relativamente alle seguenti particelle di terreno, dal Certificato di Destinazione urbanistica (C.D.U. – in allegato) rilasciato dal Comune di Cervia (RA) il giorno 01.03.2021, è stato certificato che:

- **Immobili siti in Cervia (RA), catastalmente identificati al Fig. 41, mappali nn. 622, 645** ricadono in:

- Strumento urbanistico vigente P.U.G. approvato con Delibera di C.C. n. 70 del 28.11.2018 - “Aree di qualificazione urbana – scheda n. 8”.
- Area di potenziale allagamento, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;
- Zone di protezione dell’inquinamento luminoso (art. 5.4 – PUG, LR 19/2003, DGR 1688/2013).

L’indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq. L’altezza massima degli edifici non potrà superare i m 6,10, la distanza dai confini m. 5,00, la distanza dalle strade m. 7,50, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10,00.

In particolare non risultano essere mai stati richiesti titoli edilizi per la costruzione di qualsiasi tipo di fabbricato.

- **Immobili siti in Cervia (RA), catastalmente identificati al Fig. 41, mappali nn. 619, 627, 628:**

- Strumento urbanistico vigente P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 70 del 28.11.2018 - “Aree di qualificazione urbana – scheda n. 8” e parte di “Dotazioni ecologiche e ambientali private”.
- Area di potenziale allagamento, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;
- Zone di protezione dell’inquinamento luminoso (art. 5.4 – PUG, LR 19/2003, DGR 1688/2013).

=====

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo (29.01.2021), svolto in presenza del Custode dott. XXX e degli esecutati, la situazione occupazionale degli immobili risultava la seguente:

A) **Immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide 7/A):** erano detenuti ed occupati dall'esecutato sig. XXX e dalla sua famiglia. Ai fini della presente esecuzione, saranno considerati: da **liberare al decreto di trasferimento;**

B) **Immobile sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7:** era detenuto ed occupato dall'esecutato sig. XXX oltre alla sig.ra XXX, la quale vanta un diritto di abitazione in quanto coniuge superstite del sig. [REDACTED] Ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: **occupato con titolo.**

C) **Immobili siti in Cervia (RA), catastalmente identificati al Fg. 41, mappali nn. 619, 622, 627, 628, 645:** erano detenuti dagli esecutati sig.ri XXX, ma non occupati da nessuno. In seguito ad ulteriore verifica e ad informazioni assunte in loco non si riscontra l'esistenza di contratti di affitto regolarmente registrati. Ai fini della presente esecuzione, saranno considerati: **liberi al decreto di trasferimento.**

=====

## DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, nonché della loro disposizione con diversi fondi interclusi, è opportuna e giustificata la vendita in più lotti. Pertanto le u.i. saranno vendute in **quattro lotti** così identificati, cercando di

rispettare, in linea di massima, l'indicazione avuta nei precedenti capitoli:

**LOTTO A:** Immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide n. 7/A), e retrostante particella di terreno - **(censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 518, subb. nn. 1 e 2 ed al C.T. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 628)**;

**LOTTO B:** Immobile sito in Cervia (RA), via Euclide n. 7 e retrostante particella di terreno - **(censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 620, sub. n. 1 ed al C.T. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 619)**;

**LOTTO C:** Immobili siti in Cervia (RA) - **(censiti al C.T. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. nn. 645 e 622)**;

**LOTTO D:** Immobile sito in Cervia (RA) - **(censiti al C.T. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 627)**.

=====

## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO A

• **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- Porzione di solo 1/2 di proprietà di fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, sita in Comune di Cervia (RA), via Cardano n. 18, costituita da un'abitazione composta al primo sotto strada da garage, bagno, lavanderia, cantina; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e balcone a livello. Al piano primo n. 3 camere, bagno e sottotetto non praticabile. Il tutto su ampia area di corte di proprietà;

- Lotto di terreno agricolo, senza accesso dalla pubblica via, privo di edifici sovrastanti e confinante con l'area di corte del fabbricato principale.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura solo basamento e primo rialzo, il resto della struttura è in legno con pareti di spessore di 0,17 m.

- **Strutt. Orizz. (Solai).** In legno.

- **Copertura.** Manto di copertura in laterizio; grondaie e pluviali in lamiera.

- **Scale.** In legno (tra P.T. e P.1); in muratura (tra S.1. e P.T.).

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Rivestite con cappotto isolante ed intonacate.

- **Infissi Esterni.** Finestre in legno con vetrocamera e scuroni in legno. Zanzariere avvolgibili. Porta d'ingresso di sicurezza, rivestita in legno.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.

- **Infissi Interni.** Portafinestra in legno semplice.

- **Pavim. Interne.** Prevalentemente in ceramica, con parquet nelle camere da letto al P.T.. In PVC "effetto legno" solo al piano primo.

- **Cucina.** Rivestita in ceramica.

- **Bagno P.S1.** Con tre sanitari in ceramica e box doccia; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **Bagno n. 1 P.T.** Con tre sanitari in ceramica e box doccia; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **Bagno n. 2 P.T.** Con tre sanitari in ceramica e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.

➤ **Bagno P.1.** Con tre sanitari in ceramica e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.

• **IMPIANTI**

➤ **Gas.** Caldaia autonoma nel locale lavanderia, con metano dalla rete urbana.

➤ **Termico.** Riscaldamento a pavimento ed alcuni radiatori in alluminio in alcuni locali e termo arredo nei bagni. Caldaia interna nel locale lavanderia.

➤ **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo climatizzazione.

• **ACCESSORI**

➤ **Balconi.** Tutti a livello, rivestiti in ceramica, con ringhiera metallica.

➤ **Cantina.** Al piano sotto strada, accessibile tramite scale interne. Con altezza di 2,19 m, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica.

➤ **Lavanderia.** Al piano sotto strada e comunicante con gli altri locali. Con altezza di 2,19 m, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica.

➤ **Garage.** Al piano sotto strada, accessibile dalla corte tramite due porte in lamiera e comunicante con l'abitazione principale tramite porta interna. Pareti intonacate e tinteggiate. Pavimento in ceramica.

• **Corte.** Ai lati dell'abitazione. In parte carrabile ed in parte a verde. La porzione in oggetto non risulta delimitata da recinzione sui confini coi mappali n. 620 e n. 628.

Come ben evidenziato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora una volta le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

• Al piano seminterrato: diversa disposizione della porta/apertura di

comunicazione tra il garage ed i locali di servizio;

- Al piano terra: realizzazione di una finestra con affaccio sul balcone, al posto di una porta-finestra;
- Al piano terra: lungo il confine della proprietà e l'attuale via Cardano, realizzazione di una recinzione con massetto e colonne in cemento armato e ringhiera in ferro, oltre a due cancelli (carrabile e pedonale) in ferro;
- Al piano primo: diversa disposizione di alcuni tramezzi nella porzione di sottotetto non praticabile, al fine di ricavare diversi locali;
- Al piano primo: realizzazione di ulteriori n. 2 lucernai nel tetto e di n. 2 finestre, sempre nel locale sottotetto non praticabile;
- Al piano primo: realizzazione di un bagno con n. 3 sanitari e box doccia, sempre nel locale sottotetto non praticabile.

Tutte le opere sopra elencate, risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI ABITAZIONE:** I materiali e le finiture sono di buona qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione risulta decisamente buona. Si segnala ancora come l'abitazione sia stata realizzata con struttura in legno (P.T. e P.1.).

- **CONSIDERAZIONI GENERALI PARTICELLA DI TERRENO** (mappale n. 628): lotto di terreno intercluso, attiguo e confinante col mappale su cui insiste il fabbricato del presente lotto. Attualmente il terreno si presenta

di qualità seminativo, pianeggiante, privo di edifici sovrastanti, senza alcuna delimitazione dei confini e senza potenzialità edificatoria (come precedentemente riportato e da C.D.U. allegato). Lo stato di conservazione può considerarsi normale.

=====

## **LOTTO B**

• **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- Nuda di proprietà di fabbricato residenziale, gravato da diritto di abitazione, ad uso civile abitazione, sita in Comune di Cervia (RA), via Euclide n. 7, costituita da un'abitazione composta al solo piano terra da ingresso, cucina, soggiorno n. 3 camere da letto, bagno ed ampio servizio. Il tutto su ampia area di corte di proprietà;
- Lotto di terreno agricolo, senza accesso dalla pubblica via, privo di edifici sovrastanti e confinante con l'area di corte del fabbricato principale.

• **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero cemento.
- **Copertura.** Manto di copertura in laterizio; grondaie e pluviali in lamiera.

• **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Esterni.** Inferriate metalliche (ad esclusione del bagno) ed avvolgibili plastici alle finestre; porta in metallo e vetro all'ingresso dell'abitazione ed in legno al locale servizio.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Porte in legno semplice. Infissi in legno con vetro semplice. Doppio infisso solo nel locale cucina e bagno.
- **Pavim. Interne.** In ceramica.
- **Cucina.** Rivestita in ceramica.
- **Bagno.** Con n. 3 sanitari in ceramica bianca e doccia con scarico a pavimento; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Caldaia autonoma, con metano dalla rete urbana.
- **Termico.** Con radiatori in ghisa e caldaia murale interna nel locale cucina.

- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

- **Corte.** Ai lati dell'abitazione e prevalentemente a verde. La porzione in oggetto non risulta delimitata da recinzione se non con cancello carrabile sulla pubblica via Euclide e con rete metallica verso il mappale n. 252 di altra proprietà.

Come ben evidenziato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora una volta le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Realizzazione di una scala esterna in ferro per accedere al locale sottotetto;
- Diversa disposizione, realizzazione e/o demolizione di alcuni tramezzi in muratura a divisione degli ambienti interni.

Tali opere risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato

originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI ABITAZIONE:** I materiali e le finiture del fabbricato sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione principale risulta buono, vista la non recente edificazione.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI PARTICELLA DI TERRENO** (mappale n. 619): lotto di terreno intercluso, attiguo e confinante col mappale su cui insiste il fabbricato del presente lotto. Attualmente il terreno si presenta di qualità seminativo, pianeggiante, privo di edifici sovrastanti, senza alcuna delimitazione dei confini e senza potenzialità edificatoria (come precedentemente riportato e da C.D.U. allegato). Lo stato di conservazione può considerarsi normale.

=====

#### **LOTTO C**

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da due particelle di terreno identificate al C.T. del Comune di Cervia (RA) ai mappali nn. 622 e 645. Tali particelle dagli strumenti urbanistici del Comune di Cervia (RA) ricadono in “Aree di qualificazione Urbana – scheda 8”. In particolare da confronto avuto con l'ing. XXX dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cervia (RA), è emerso che i mappali in oggetto ricadono in un'area di qualificazione da sottoporre a permesso di costruzione convenzionato (P.U.G. 8.13) e soprattutto la

convenzione dovrà essere sottoscritta tra tutti i soggetti attuatori coinvolti e la Pubblica Amministrazione, con atto notarile entro cinque anni dall'approvazione del vigente piano urbanistico (P.U.G.), avvenuta il 28.11.2018. Il permesso di costruire convenzionato dovrà comprendere tutte le opere di urbanizzazione, l'estensione della pubblica via Cardano sino alla via Copernico, le necessarie reti (acqua, luce, gas). Se tale convenzione non dovesse aver luogo, nei termini previsti, i terreni all'interno di tale area di riqualificazione perderebbero definitivamente la possibilità di trasformazione edilizia e passerebbero alla classificazione di "agricoltura urbana".

Ulteriormente è emerso come la sola particella n. 645 del Fg. 41 presenti reale potenzialità edificatoria, come evidenziato dalla "Scheda di assetto n. 8" (in allegato), ricevendo parte della potenzialità edificatoria delle altre particelle, oggetto di pignoramento, e destinate a verde pubblico e/o privato.

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq. L'altezza degli edifici non potrà superare i 6,10 m, la distanza dai confini dovrà essere di 5,00 m e la distanza dalle strade di 7,50 m, la distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti pari a 10,00 m.

• **CONSIDERAZIONI GENERALI PARTICELLA DI TERRENO, mappale n. 622:** lotto di terreno intercluso, attiguo e confinante col mappale n. 645 del presente lotto. Attualmente il terreno si presenta di qualità seminativo, pianeggiante, privo di edifici sovrastanti, senza alcuna delimitazione dei confini e senza potenzialità edificatoria (come precedentemente riportato e da C.D.U. allegato). Lo stato di conservazione può considerarsi normale.

• **CONSIDERAZIONI GENERALI PARTICELLA DI TERRENO**

**mappale n. 645:** lotto di terreno intercluso, attiguo e confinante col precedente mappale del presente lotto. Attualmente il terreno si presenta di qualità seminativo, pianeggiante, senza alcuna delimitazione dei confini, fatta eccezione per il confine col mappale n. 252 delimitato da rete metallica. Tale particella presenta potenzialità edificatoria (come precedentemente riportato e da C.D.U. allegato). Lo stato di conservazione può considerarsi normale.

Corre l'obbligo di evidenziare, come precedentemente riportato nel capitolo regolarità edilizia, che su tale particella di terreno è presente un fabbricato (di fatto oggetto di pignoramento) privo di qualsiasi autorizzazione edilizia. In particolare per tale immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Ulteriormente, al fine di verificare se l'immobile potesse essere stato edificato in data anteriore al 1967, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copia delle mappe d'impianto storiche presenti negli archivi del Catasto di Ravenna.

In particolare:

- dalla "Carta Forte", degli anni '50/'70, sui mappali corrispondenti all'attuale n. 645 non è presente alcun fabbricato;
- dal "Copione di Visura", datato successivamente all'anno 1972, analogamente non emerge la presenza di tale fabbricato.

L'unico documento disponibile è la pratica di accatastamento ed il deposito della relativa planimetria a firma del geom. XXX. Tuttavia corre l'obbligo di evidenziare come la presenza delle planimetrie catastali non abbia valore probatorio e pertanto non dimostrano in alcun modo il rispetto della regolarità edilizia dell'immobile.

Alla luce dei motivi sopra descritti, tale immobile risulta di fatto privo di qualsiasi titolo/autorizzazione edilizia e pertanto è da ritenersi a tutti gli effetti abusivo.

Dal sopralluogo effettuato, per tale immobile si segnala anche la non corrispondenza tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi, sia per le dimensioni, sia per la presenza di alcuni tramezzi, sia per le aperture.

Inoltre tale manufatto si presenta in condizioni decisamente precarie e con la presenza di numerose lastre di “eternit” che costituiscono le pareti e la copertura.

Per i motivi sopra descritti, tale immobile risulta di fatto abusivo, in quanto privo di qualsiasi titolo edilizio regolarmente rilasciato dal Comune di Cervia e pertanto sarà necessario provvedere alla sua demolizione (i costi di tale intervento sono stati detratti in sede di valutazione della particella di terreno).

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

=====

#### **LOTTO D**

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo (mappale n. 627), senza accesso dalla pubblica via, privo di edifici sovrastanti.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI PARTICELLA DI TERRENO** (mappale n. 627): lotto di terreno intercluso. Attualmente il terreno si presenta di qualità seminativo, pianeggiante, privo di edifici sovrastanti, senza alcuna

delimitazione dei confini e senza potenzialità edificatoria (come precedentemente riportato e da C.D.U. allegato). Lo stato di conservazione può considerarsi normale.

=====

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale degli immobili oggetto della presente procedura, desunta dai progetti presentati in Comune, comprensiva delle aree dei manufatti di pertinenza regolarmente edificati e della superficie dell'area scoperta, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, che costituisce pertinenza esclusiva è di:

### LOTTO A

**1) Fabbricato (mappale n. 518):**

- Superfici principali (calcolate in misura del 100%) e quota corte:

**mq. 188,47;**

- Superfici servizi P.S1 (calcolate in misura dello 35%):

**mq. 35,85;**

- Superficie garage (calcolata in misura del 50%): **mq. 24,63;**

- Superfici balconi (calcolate in misura del 25%): **mq. 3,82.**

**Totale superfici Fabbricato del Lotto A: (188,47 + 35,85 + 24,63 + 3,82) =**

**mq. 252,77.**

**2) Terreno (mappale n. 628):**

- Superficie catastale: **mq. 324,00.**

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale del fabbricato LOTTO A, è stata inserita anche la superficie della corte, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto utilizzata come area cortiliva

vera e propria attigua al fabbricato. Il tutto secondo le Norme Tecniche per la determinazione dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

=====

#### LOTTO B

**1) Fabbricato (mappale n. 620):**

- Superfici principali (calcolate in misura del 100%) e quota corte:

**mq. 135,58;**

- Superficie servizio (calcolata in misura del 35%): **mq. 11,90;**

- Superficie loggia (calcolata in misura del 35%): **mq. 1,19.**

**Totale superfici Fabbricato Lotto B: (135,58 + 11,90 + 1,19) = mq. 148,67.**

**2) Terreno (mappale n. 619):**

- Superficie catastale: **mq. 289,00.**

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale del fabbricato LOTTO A, è stata inserita anche la superficie della corte, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto utilizzata come area cortiliva vera e propria attigua al fabbricato. Il tutto secondo le Norme Tecniche per la determinazione dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

=====

#### LOTTO C

**1) Terreno (mappale n. 622): Superficie catastale: mq. 317,00;**

**2) Terreno (mappale n. 645): Superficie catastale: mq. 707,00.**

=====

LOTTO D

1) **Terreno (mappale n. 627): Superficie catastale: mq. 307,00;**

=====

**CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (tabella valori O.M.I. in allegato), Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia” e dalle Associazioni di Categoria, valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili del Comune di Cervia.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in*

*condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe:*

LOTTO A:

- Superficie commerciale abitazione – mappale n. 518, subb. nn. 1 e 2:  
mq. 252,77 x €/mq 2.500,00 = € 631.925,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 15.000,00.
- Totale valore commerciale dell'intero fabbricato:  
€ 631.925,00 – € 15.000,00 = € 616.925,00.
- Totale valore commerciale della sola quota di 1/2 (oggetto di pignoramento): € 616.925,00 / 2 = € 308.462,50.
- Superficie terreno – mappale n. 628:  
mq. 324,00 x €/mq 20,50 = € 6.642,00.

**Totale LOTTO A: € 308.462,50 + € 6.642,00 = € 315.104,50 per la sola quota di 1/2 di proprietà del fabbricato e per la piena proprietà dell'attigua particella di terreno.**

=====

LOTTO B:

- Superficie commerciale abitazione – mappale n. 620, sub. n. 1:  
mq. 148,67 x €/mq 2.100,00 = € 312.207,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 3.000,00.
- Totale valore commerciale dell'intero fabbricato:  
€ 312.207,00 – € 3.000,00 = € 309.207,00.

Considerando che il bene pignorato è gravato da un diritto di abitazione a

favore della

, dalle tabelle per il calcolo del valore di usufrutto, data l'età dell'esecutata (nata il 04.11.1935), il tasso di interesse legale del 0,01% ed il coefficiente moltiplicatore 2000, **il valore finale del diritto di abitazione che si ricava è pari a: € 61.841,00** (pari a circa il 20% del valore dell'intera proprietà).

Pertanto il **valore della intera nuda proprietà, oggetto del pignoramento, è pari ad € 247.365,60** (pari a circa lo 80% del valore dell'intera proprietà).

- Superficie terreno – mappale n. 619:  
mq. 289,00 x €/mq 20,50 = € 5.924,50.

**Totale LOTTO B: € 247.365,60 + € 5.924,50 = € 253.290,10 per la sola nuda proprietà del fabbricato e per la piena proprietà dell'attigua particella di terreno.**

=====

#### LOTTO C:

- Superficie terreno – mappale n. 645:  
mq 707 x € 186,00 = € 131.502,00.
- Spese da detrarre per rimozione e smaltimento materiali per opere realizzate in assenza di titolo: € 10.000,00.
- Riduzione da applicare in quanto fondo intercluso privo di accesso dalla/alla pubblica via Euclide/Cardano: € 13.150,00 (pari a circa il 10% del valore).
- Totale valore commerciale dell'intero mappale:
- € 131.502,00 – € 10.000,00 – 13.150,00 = € 108.352,00.
- Superficie terreno – mappale n. 622:

mq 317 x € 20,50 = € 6.498,50.

**Totale LOTTO C: € 108.352,00 + € 6.498,50 = € 114.850,50 per la piena proprietà dei beni.**

=====

LOTTO D:

- Superficie terreno – mappale n. 627:

mq 307 x € 20,50 = € 6.293,50.

**Totale LOTTO D: € 6.293,50 per la piena proprietà del bene.**

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari a:

**LOTTO A: € 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00);**

**LOTTO B: € 230.000,00 (duecentotrentamila/00);**

**LOTTO C: € 104.000,00 (centoquattromila/00);**

**LOTTO D: € 6.000,00 (seimila/00).**

=====

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

Ravenna, 06.03.2021

il CTU dott. Nicola Calabrese