

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI

* * *

N.107/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promossa da:

1^a Udienza 30/04/2025

PROCEDENTE:

Ore 11.20

società di diritto italiano, con sede legale in Verona,

Rinviata a

Viale dell'Agricoltura n.7, iscrizione al Reg. delle Imprese di Verona e C.F. 00390840239,

2^a Udienza

p.Iva 02659940239 - in persona del L.R., rappresentata e difesa

17/09/2025 Ore 12.00

in virtù di procura generale alle

liti di cui all'atto del 12/12/2023 con atto a rogito

Contro

ESECUTATE 1)

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Massimo Vicini, con decreto in data 13/11/2024

ed invio PEC del 14/11/2024, nominava la scrivente Alessandrini Geom. Isabella, con

studio in Via Walter Goetz n°4 Classe (RA), Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale

provvedeva al giuramento di rito e a dare conferma di accettazione, dichiarando inoltre

l'inesistenza di situazioni di incompatibilità, in data 15/11/2024 tramite trasmissione alla

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta, mediante procedura telematica.

In data 14/03/2025 il sottoscritto CTU, chiede mediante trasmissione PEC, proroga dei

termini per il deposito della perizia, vista la complessità nel reperire tutta la documentazione

necessaria al fine di istruire la relazione di stima, la quale le viene concessa con **rinvio**

dell'udienza al 17/09/2025.

Al C.T.U. viene conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto riportati, redigendo

perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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 inadeguati. 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.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e di documentazione ipo-catastale.

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

a) *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;

b) 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.

- Nulla da precisare.

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

c) 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.

La certificazione risale sino agli atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 30/09/2024, per tutto il compendio immobiliare esecutato.

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.

- Nella certificazione notarile sono riportati solo i dati catastali degli immobili riferiti

all'attualità, ma è stata allegata tutta la documentazione catastale storica.

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

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

- Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con 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."

- Non risulta un deposito da parte del creditore procedente di un certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si è provveduto a richiederlo direttamente all'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza, nel contempo è stato richiesto anche un certificato di matrimonio per ogni esecutato ma non è emittibile in quanto i soggetti risultano rispettivamente di stato celibe e nubile. (si vedano gli allegati).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche

oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare

sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente 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 specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive**

effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma,

della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 dal Sindaco

competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni 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 acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne

indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto

della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso

l'esperto deve precisare se la quota 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 simile 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 che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,

per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo

frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati

in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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. Specifici l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la checklist 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 checklist non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

PREMESSA

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

o DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

o PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6 e 13)

o CONFINI (Quesito n. 1)

o PROPRIETÀ (Quesito n. 7)

o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

o FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
(Quesito 8)

o SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI
(Quesito n. 9 e 11)

o DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)

o GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)

o EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)

o SEGNALEZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO (Quesito n. 4)

o PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

o OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n. 6 e 7)

o REGIME FISCALE - CONDIZIONE IVA (Quesito n. 2)

o EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOB. (Quesito n. 3)

o REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n. 4)

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE (Quesito n.13)

DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. 2)

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n.9)

STIMA DEI BENI (Quesito n.9)

DEPREZZAMENTI (Quesito n.4 e 9)

CONTEGGI DI STIMA (Quesito n.9)

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)

DIVISIBILITA' (Quesito n.7)

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito n.2 e 14 - Separato Allegato A)

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n.1 e 10)

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n.12)

DEPOSITO TELEMATICO ED INVIO COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN
FORMA ANONIMA (Quesito n.15 e 16)

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver
effettuato

20 marzo 2025, alla presenza solo dei siggri esecutati, i dovuti accertamenti e misurazioni,

in autonomia come concordato con il Custode Giudiziario Dott. Marco Minguzzi, dopo aver

avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia e di

Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate di Ravenna e di Forlì, l'Agenzia del Territorio

(Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto di seguito

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 in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la

localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale.

L'esecuzione in oggetto coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 2 lotti così

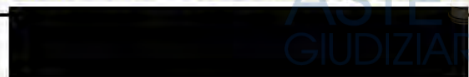
identificati:

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)



IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)



APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

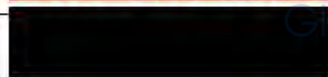
TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA



FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

DATI DI PIGNORAMENTO - (Quesito 1)

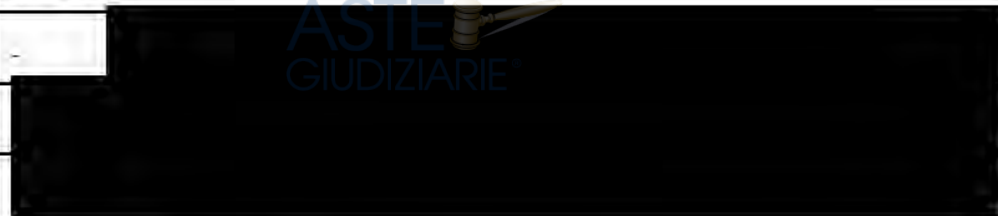
Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 30/09/2024,

n.18271 del registro generale e n.13560 del registro particolare, con rep.n.2911 del

21/08/2024, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti

reali su beni immobili appresso indicati con accessori, pertinenze e frutti, che così si

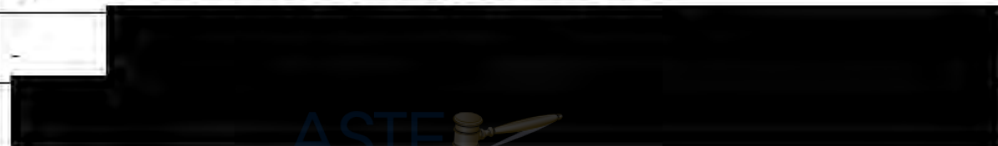
individuano:



al C.F. dell'anzidetto Comune al:

1-) Sezione urbana RA Fg. 222, mapp.66, sub. 22, cat. F/3,

2-) Sezione urbana RA Fg. 222, mapp.66, sub. 23, cat. F/3;



consenti al C.F. dell'anzidetto Comune al:

3-) Sezione urbana RA Fg. 222, mapp.66, sub. 13, cat. A/2, vani 4,5;

4-) Sezione urbana RA Fg. 222, mapp.66, sub. 20, cat. A/7, vani 12,5;



e consenti al C.T. dell'anzidetto Comune al:

5-) Fg. 222, mapp.251, porzione AA, mq. 11.000;

6-) Fg. 222, mapp.251, porzione AB, mq. 2.948;

7-) Fg. 222, mapp.252, porzione AA, mq. 8.700;

8-) Fg. 222, mapp.252, porzione AB, mq. 3.530;

9-) Fg. 222, mapp.253, mq. 1.580;

10-) Fg. 222, mapp.499, mq. 3.049.



(RA), Via G. Don Minzoni e censito al C.F. dell'anzidetto Comune al:

3-) Sezione urbana RA Fg.17, mapp.1128, sub.33 (ex mapp.1128, sub.1, mapp.1128

sub.3, mapp.1128 sub.31, mapp.553 sub.1) cat.D/8. (Si precisa che per l'immobile qui in

oggetto è stata indicata nel pignoramento anche la sez.urbana "RA" per mero errore materiale ...)

I beni pignorati consistono con quanto presente agli atti dell'originale della certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ex art.567 - comma.2 c.p.c., ai sensi della

Legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un

procedimento soggetto a contributo unificato (Art.18 Dpr.115/2002) del Tribunale di

Ravenna, rilasciata in data 02/10/2024 e redatta a firma Notaio Dott.ssa Giulia Messina

Vitrano, di Corleone (PA), con depositato in Cancelleria in data 06/10/2024, dall'avv.

Celestina Tinelli di Reggio Emilia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PLANIMETRIE E DATI CATASTALI -

(Quesito 1-6-13)

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Terreni e Fabbricati del Comune RAVENNA beni intestati a:

LOTTO - I) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

Ravenna, diritto di proprietà per 1/1

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

1. NCEU di Ravenna, Comune di Ravenna, sez.Urbana RA, **foglio 222, particella 66,**

sub alterno 22, cat.F/3, Via Ravegnana n.625 Piano T.

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

2. NCEU di Ravenna, Comune di Ravenna, sez. Urbana RA, **foglio 222, particella 66,**

sub alterno 23, cat.F/3, Via Ravegnana n.625 Piano T.

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.66 e dall'elenco dei subalterni

assegnati risultano esserci:

a- **sub.14**, Via Ravennana n.625 - P.T., **B.C.N.C. CORTE-INGRESSO-RIP.-C.T.-LAV.**

ai Sub.13,20,22,23;

b- **sub.18**, Via Ravennana n.625 - P.T., **B.C.N.C. CORTE E PISCINA ai sub.13,20,22,23,**

c- **sub.21**, Via Ravennana n.625 - P.T., **B.C.N.C. CORTE E PERGOLATO ai sub.22,23;**

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

(RA) il 25/09/1949, diritto di proprietà per 1/1.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

3. NCEU di Ravenna, Comune di Ravenna, sez. Urbana RA, **foglio 222, particella 66,**

subalterno 13, Z.C.3, cat A2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale mq.82, Via

Ravennana n. 625, Piano T, RC€ 511,29,

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fg. 222 part. 66 sub. 20)

4. NCEU di Ravenna, Comune di Ravenna, sez. Urbana RA, **foglio 222, particella 66,**

subalterno 20, Z.C.3, cat A7, Classe 1, consistenza 12,5 vani, superficie totale mq.293, Via

Ravennana n. 625, Piano T-1, RC€ 1.387,98,

5. N.C.T. di Ravenna, particella corrispondente al Catasto Terreni al Fg 222 - Particella 66,

E. Urbano Sup.mq.5.062;

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.66 e dall'elenco dei subalterni

assegnati risultano esserci:

a- **sub.14**, Via Ravennana n.625 - P.T., **B.C.N.C. CORTE-INGRESSO-RIP.-C.T.-**

LAV.ai Sub.13,20,22,23;

b- **sub.18**, Via Ravennana n.625 - P.T., **B.C.N.C. CORTE E PISCINA ai sub.13,20,22,23,**

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

- necessita la presentazione del MUI presso l'Agenzia delle Entrate, per mettere la quota di possesso Prop. 1/1 nei tre terreni (mapp.251+252+253) come da atto di provenienza.

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

6. NCT di Ravenna, comune di Ravenna, **foglio 222 particella 251**, superficie 13.948 mq, redditi: dominicale € 16,03; agrario € 4,02, particella suddivisa in 2 porzioni:

- AA bosco alto, classe 2, superficie mq.11.000, r.a. 3.41 - r.d.14.20;

- AB incolto prod., classe U, superficie mq.2.948, r.a.0.61 - r.d.1.83;

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

7. NCT di Ravenna, comune di Ravenna, **foglio 222 particella 252**, superficie 12.230 mq, redditi: dominicale € 13.42; agrario € 3,43, particella suddivisa in 2 porzioni:

- AA bosco alto, classe 2, superficie mq.8.700, r.a. 2.70 - r.d.11.23;

- AB incolto prod., classe U, superficie mq.3.530, r.a.0.73 - r.d.2.19;

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

8. NCT di Ravenna, comune di Ravenna, **foglio 222 particella 253**, superficie 1.580 mq, seminativo cl. 3, redditi: dominicale € 8,57; agrario € 9,38;

(RA) il 25/09/1949, diritto di proprietà per 1/1.

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

9. NCT di Ravenna, comune di Ravenna, **foglio 222 particella 499**, superficie 3.049 mq, seminativo cl. 3, redditi: dominicale € 16,09; agrario € 18,11;

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

proprietà per 1000/1000.

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fig.17 part.1128 sub. 33)

10. NCEU Ravenna, Comune Cervia, **foglio 17, particella 1128, subalterno 33**, cat D/8,

Rotonda Giovanni Don Minzoni n.3, Piano S1-T, RC € 4.270,00; "Annotazione di

immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128

SUB.34 E MAPP.1340 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI

FISCALI"

11. NCT di Ravenna, comune di Cervia (RA), **foglio 17 particella 1128**, superficie 1,290

mq; aree di enti Urbani e promiscui - Partita Speciale 1.

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.1128 e dall'elenco dei subalterni

assegnati risultano esserci:

12. NCEU Ravenna, Comune Cervia, **foglio 17, particella 1128, subalterno 34**, cat D/8,

Rotonda Giovanni Don Minzoni n.3, Piano T, RC € 6.330,00, **Bene comune censibile** -

Partita Speciale 0; "Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON

QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 E MAPP.1340 RENDITA ATTRIBUITA ALLA

PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI"

13. NCEU Ravenna, Comune Cervia, **foglio 17, particella 1128, subalterno 7, S1-T-1,**

BCNC (CORTE, VANI SCALA) A TUTTI I SUB

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

14. NCEU Ravenna, Comune Cervia, **foglio 17, particella 1340**, cat D/8, Rotonda Giovanni

Don Minzoni n.3, Piano T, RC € 1.350,00; "Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU

UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 e SUB.34 RENDITA

ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI"

"Intestazione attuale dell'immobile:

15. NCT di Ravenna, comune di Cervia (RA), foglio 17 particella 1340, superficie 47 mq;
aree di enti Urbani e promiscui - Partita Speciale 1, particella con qualità "relitto di strade
pubbliche".

Tale particella 1340, non è indicata nel pignoramento e nemmeno nella certificazione
notarile.

Si allegano inoltre le visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco
subalterni, estratto di mappa, in verifica alla storia catastale delle particelle oggetto di
esecuzione. (Vedasi allegati).

CONFINI - (Quesito 1)

I presenti beni confinano con:

LOTTO - I) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.**(Fg. 222 part. 251)**

Confini: con terreni di proprietà quali part.66-252-499, con altre proprietà quali part.497 e 510, salvo altri.

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.**(Fg. 222 part. 252)**

Confini: con terreni di proprietà quali part.66-251-253, con altre proprietà quali part.510-539 e 541, salvo altri.

TERRENO - seminativo**(Fg. 222 part. 253)**

Confini: con terreni di proprietà quali part.66-252, con altra proprietà quale part.541, strada provinciale via Ravennana, salvo altri.

TERRENO - seminativo**(Fg. 222 part. 499)**

Confini: con terreni di proprietà quali part.66-251, con altra proprietà quale part.497-498, strada provinciale via Ravennana, salvo altri.

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA**FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE****(Fg.17 part.1128 sub. 33)****unita di fatto con il sub.34 e la particella 1340)**

Confini: con parti comuni condominiali, con corte comune, con strada Rotonda Don Minzoni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ (Quesito 7)**LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)****IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)****(Fg. 222 part. 66 sub. 22)**

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 499)

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO (Quesito 6)

Dagli accertamenti eseguiti, risulta corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato, tuttavia si fanno le seguenti precisazioni riportate sotto ed anche nel capitolo "IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E DATI CATASTALI".

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.66 e dall'elenco dei subalterni assegnati risultano esserci:

a- sub.14, Via Ravennana n.625 – P.T., B.C.N.C. CORTE-INGRESSO-RIP.-C.T.-LAV

ai Sub.13,20,22,23;

b- sub.18, Via Ravennana n.625 – P.T., B.C.N.C. CORTE E PISCINA ai sub.13,20,22,23;

c- sub.21, Via Ravennana n.625 – P.T., B.C.N.C. CORTE E PERGOLATO ai sub.22,23;

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.66 e dall'elenco dei subalterni assegnati risultano esserci:

a- sub.14, Via Ravennana n.625 – P.T., B.C.N.C. CORTE-INGRESSO-RIP.-C.T.-

LAV.ai Sub.13,20,22,23;

b- sub.18, Via Ravennana n.625 – P.T., B.C.N.C. CORTE E PISCINA ai sub.13,20,22,23;

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Si evidenzia che dall'elaborato planimetrico del mapp.1128 e dall'elenco dei subalterni assegnati risultano esserci:

12. NCEU Ravenna, Comune Cervia, foglio 17, particella 1128, subalterno 34, cat D/8,

Rotonda Giovanni Don Minzoni n.3, Piano T, RC €. 6.330,00, Bene comune censibile –

Partita Speciale 0; “Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 E MAPP.1340 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI”

13. NCEU Ravenna, Comune Cervia, foglio 17, particella 1128, subalterno 7, S1-T-1,

BCNC (CORTE, VANI SCALA) A TUTTI I SUB

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

14. NCEU Ravenna, Comune Cervia, foglio 17, particella 1340, cat D/8, Rotonda Giovanni Don Minzoni n.3, Piano T, RC €. 1.350,00; “Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 e SUB.34 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI”

“Intestazione attuale dell’immobile:

15. NCT di Ravenna, comune di Cervia (RA), foglio 17 particella 1340, superficie 47 mq; aree di enti Urbani e promiscui – Partita Speciale 1, particella con qualità “relietto di strade pubbliche”.

Tale particella 1340, non è indicata nel pignoramento e nemmeno nella certificazione notarile.

Si vedano allegate alla presente, estratto di mappa, elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, planimetrie e visure catastali per la rispondenza di cui sopra.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E

ONERI (anche di natura condominiale) (Quesito 8)

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, per quanto citato negli atti di compravendita di provenienza e/o degli atti di costituzione di servitù, per la tipologia stessa degli immobili dei vari lotti, vengono elencate di seguito tutte le formalità inerenti.

- In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al capitolo "Atti pregiudizievoli".

- In merito ad oneri di natura condominiale, si rimanda al capitolo seguente "Spese fisse di gestione e manutenzione e spese condominiali".

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Cita l'atto di compravendita del Notaio Dott. Andrea Forlini in Cervia, Ravenna, Rep.7219/4210 registrato a Ravenna il 1/12/2006:

PARTI COMUNI

... Trasferimento a favore della parte acquirente della quota di comproprietà connessa ai beni in contratto, sulle parti comuni dello stabile, tali per legge e/o per convenzione ed in particolare su quelle graficamente individuate nell'allegato elaborato planimetrico, con la precisazione che:

- Il sub.14 piano T. corte, ingresso, ripostiglio, centrale termica e lavatoio, è bene comune non censibile ai subb.13,20,22, e 23;
- Il sub.18 piano T. corte, piscina, è bene comune non censibile ai subb.13,20,22, e 23.

PATTI SPECIALI

Con tutte le servitù ed i patti anche speciali, se e come esistenti, di cui agli atti notaio

Antonfrancesco Vicini di Faenza del 2/9/1992 rep.n.17634 e del 14/9/1992 rep.n.17660 ... ”

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fig. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fig. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fig. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fig. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fig. 222 part. 253)

-Dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Alberto Raponi di Russi (RA) registrato a

Ravenna in data 18/01/1967 al n.1767, Rep.n.9642, , cita quanto di seguito:

“...Art.2) L'immobile è trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive, se e come legalmente esistono.

Art.3) La parte venditrice garantisce che l'immobile in contratto è completamente libero da ipoteche, privilegi, censi, livelli, ed oneri reali qualsiasi, nonché da obblighi di conduzione e da vincoli di prelazione... ”.

TERRENO - seminativo

(Fig. 222 part. 499)

L'atto di compravendita del 2006 Rep.7218/4209, Dott. Notaio Forlini Andrea, registrato a

Ravenna il 01/12/2006 al n.7873, cita:

“ Comprende diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, dipendenze, sovrastanze, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso.

PATTI SPECIALI

Con tutte le servitù ed i patti anche speciali, se e come esistenti, di cui all'atto notaio Emanuele Edoardo Errigo di Ravenna del 24/11/1989 rep.n.91702, in appresso meglio citato.

Per patto espresso la parte acquirente si obbliga ad eccedere e recedere dalla e alla pubblica Via Ravennana solo attraverso i terreni già di sua proprietà, rinunciando sin da ora la stessa alla richiesta di qualsiasi diritto di passaggio attraverso la restante proprietà della parte venditrice e riconoscendo che con il presente atto non viene a costituirsi nessun diritto di servitù.

... ad eccezione di quanto convenuto o richiamato nel presente atto ed in particolare delle seguenti formalità tutte risultanti dai Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna:

7) Servitù di acqua e gas a favore dell 'Hera s.p.a. trascritta il 23/11/2004 al n.17502 ..."

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub.33)

-Dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Giancarlo Pasi di Ravenna (RA) trascritto a Ravenna in data 04/05/1998, Rep.n.132571/22934, registrato a Ravenna il 14/05/1998 al n.1346-Mod.I, cita quanto di seguito:

"... Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto all'uso esclusivo perpetuo e gratuito dell'area prospiciente le unità stesse, precisando che su detta area a cure e spese del signor Ercolani Eugenio è stata installata una veranda mobile, veranda che non forma oggetto di trasferimento .

Nella vendita è compresa altresì la comproprietà delle parti e cose comuni dell'intero fabbricato, ai sensi di legge e meglio specificate nei titoli di provenienza ...

... La vendita è fatta col trasferimento nella parte acquirente dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistono ed in particolare con tutti i patti diritti obblighi e servitù portati o richiamati nei succitati titoli di provenienza

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI –

(Quesito 9 – 11)

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione per alcuna delle unità immobiliari del

lotto 1).

LOTTO – 2) Comune di Cervia – RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

L'unità immobiliare è facente parte del CONDOMINIO EXPRESS 1 ed amministrato da

Amministratore Condominiale Geom. Fabbri Fabrizio di Ravenna.

Come da consuntivo e preventivo al 30.06.2025 risulta:

- un nuovo saldo generale al 30.06.24 con rettifica riparto acqua pari ad € 9.274,76;

- riparto preventivo esercizio dal 01.07.24 al 30.06.25 pari ad € 3.846,24;

- un versamento al 06.12.24 pari ad € - 3.500,00;

- nuovo saldo es. al 30.06.25 con rettifica rip. Acqua e versamenti” pari ad € 9.621,00;

che erano da versare una 1^a rata del 50% entro il 15.12.2024 e la 2^a rata al 15.02.2025.

Pur avendo fatta richiesta all'amministratore, al momento non è pervenuto se sono state

pagate tutte le rate per l'intero importo o meno.

Sarà cura del sottoscritto provvedere ad integrare l'informazione appena ne potrà venire a conoscenza.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA – (Quesito 5)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

Per i terreni del lotto in oggetto, quali terreni agricoli, è stato richiesto il Certificato di

Destinazione Urbanistica (C.D.U.) immobili siti nel Comune di Ravenna.

Il servizio gestione urbanistica del Comune di Ravenna, ha rilasciato il C.D.U. che per brevità viene solo citato, riportandone uno stralcio e rimandando la lettura completa all'allegato:

1)- C.D.U. Pratica PG.n.31024/2025 e succ. integrazione PG.n.31752/2025 del 13/02/2025

Comune di Ravenna,

Tutti i terreni da:

- PSC piano strutturale comunale ricadono in "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola... vedi all
- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio, ricadono parte a:

1) "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, emergenze e reti del paesaggio, Verde

privato" disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.10

2) "Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionale, SN.1 – Boschi e

Pinete" disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. V.2.1;

3) "Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 – Reticolo idrografico" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. V.2.4

4) "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, SR.1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. VI.2.3; ... Ecc. Vedi Allegato.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO - (Quesito 11)

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico ed i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO - (Quesito 6)

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere Censite al Catasto Fabbricati e Terreni, secondo le planimetrie allegate, gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Premesso che risulta un progetto "di completamento per ampliamento e sopraelevazione con parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-culturale" del 2012, non completato nei lavori edili e scaduto, è stato effettuato un confronto visivo fra la documentazione catastale agli atti e lo stato di fatto, evidenziando quanto segue:

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fig. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fig. 222 part. 66 sub. 23)

Essendo il sub. 22 e 23 unità immobiliari in corso di costruzione F3, non necessitano di rappresentazione planimetrica, ma sono rappresentati solo nell'elaborato planimetrico, pertanto il nuovo accatastamento con planimetrie, sarà subordinato alla fine lavori del nuovo progetto di completamento lavori, che sarà da presentare da chi si aggiudicherà il lotto, come specificato nel paragrafo "EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE

IMMOBILE – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' "

Nell'elaborato planimetrico è inoltre evidenziato come Sub.21 B.C.N.C. ai sub.22 e 23, un pergolato che però non risulta realizzato.

Catastalmente null'altro da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fig. 222 part. 66 sub. 13)

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fig. 222 part. 66 sub. 20)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto si rileva quanto segue:

- al piano terra in corrispondenza del bagno e cantina che si affacciavano sulla veranda esclusiva, sono stati ampliati col proseguo degli stessi locali verso la veranda esclusiva e quest'ultima tamponata in muratura e finestrata;

- al piano primo in corrispondenza del balcone, sembrano esserci dei lavori in corso ma sospesi, lavori inerenti ad un probabile ampliamento e chiusura a tetto.

Tali discordanze fanno sempre capo al progetto "di completamento per ampliamento e sopraelevazione con parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-culturale" del 2012, non completato nei lavori edili e scaduto.

L'aggiornamento catastale sarà subordinato quindi alla fine lavori del nuovo progetto di completamento lavori, che sarà da presentare da chi si aggiudicherà il lotto, come

specificato nel paragrafo "EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE

IMMOBILE - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'"

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico comparativo del sub.20.

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Si precisa che:

- sul mappale 253, insistono due manufatti tipo container di vario dimensionamento, non regolari e pertanto da rimuovere;

- nella visura catastale non compare la titolarità sull'immobile, ma la dicitura "diritto da verificare". Sarà da prevedere quindi, con apposita istanza direttamente all'Agenzia del Territorio, l'aggiornamento dei dati meccanografici in relazione all'inserimento della quota

di proprietà 1/1, sulla base della titolarità come desunta dall'atto di compravendita dal Notaio Dott. Antonfrancesco Vicini di Faenza trascritto in data 15/06/1994 R.P.n.5021 - R.G.n.7619, registrato a Faenza (Ra) il 09/06/1994 n.5691.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO -

(Quesito 4)

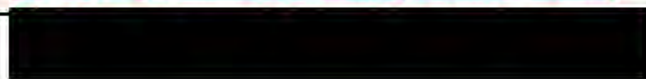
Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE -

PROVENIENZA DEL BENE - (Quesito 7)

Dalla consultazione degli atti di compravendita al momento dell'acquisto dei beni si evince
quanto segue:

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)



IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)



Derivante da:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Andrea Forlini notaio in Cervia, di
Ravenna, trascritto in data 02/12/2006 Reg.Part.art.n.18890 - Reg.Gen.n.31259, Registrato



..... "Porzioni immobiliari facente parte del fabbricato sito in Ravenna, frazione Longana -

Ghibullo, via Ravegnana n. 625 e precisamente:

- unità immobiliare ad uso servizi ed ufficio in corso di costruzione, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, attualmente allo stato grezzo e prive di pavimenti, impianti e pareti divisorie foglio RA/222 particella 66, sub.21 corte e pergolato B.C.N.C. ai sub.22 e 22 Sub.22... PT ... in corso di costruzione... Sub.23... PT ... in corso di costruzione...”

“... L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto, risulta distinta nel Catasto Terreni del comune di Ravenna, Sezione Ravenna al Foglio 222, n.66, ente urbano di mq.5.062...”

- Si segnala atto di trasformazione di società del 19/12/2007 numero di repertorio 8316/5040 Notaio Forlini Andrea Sede in Cervia (RA) trascritto il 04/01/2008 n.231/186 da

[REDACTED]

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fg. 222 part. 66 sub. 20)

[REDACTED]

-- Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Antonfrancesco Vicini notaio in Faenza, Ravenna, trascritto a Ravenna in data 09/10/1992 Reg.Part.art.n.8411 - Reg.Gen.n.12948, Repertorio n.17660 del 14/09/1992, registrato a Faenza il 01/10/1992 al n.856, i signori

[REDACTED]

posti in Comune di Ravenna, località Ghibullo, in via Ravegnana n.625.

“a) ... appartamento al PT ... al foglio 222 con il mappale 66 sub.4 ...

b) ... un vano ad uso rimessa al PT ... al foglio 222 con il mappale 66 sub.5 ...

c) ... un vano ad uso rimessa al PT ... al foglio 222 con il mappale 66 sub.6 ...

d) ... un vano ad uso rimessa al PT ... al foglio 222 con il mappale 66 sub.7 ...

e) cointeressenza in ragione di una metà su un locale caldaia PT ... comune ai sub.3 e 4
... distinto come B.C.N.C. foglio 222 mappale 66 sub.2 ...

f) cointeressenza nelle proporzioni di legge con tutte le altre UI, sulla corte, disimpegno,
portico e quanto altro distinto come B.C.N.C. al foglio 222 mappale 66 sub.1

... al mpp.66 del Fg.222 del NCEU comune di Ravenna, corrisponde il mappale 66 dello
stesso Fg.222 del Catasto Terreni ...

16/04/1993 ed in data 24/10/2002.

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

- Atto di successione per la quota di 3/8 dell'originaria particella 220, dai quali derivano i

per testamento pubblicato dal Notaio Dott. Vicini in data 23/05/1994, Rep.n.19703 trascritto
in data 15/06/1994 Reg.Part.art.n.5020 – Reg.Gen.n.7618, con lo stesso atto risulta accettata
l'eredità.

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Antonfrancesco Vicini notaio in Faenza, di
Ravenna, trascritto in data 15/06/1994 Reg.Part.art.n.5021 – Reg.Gen.n.7619, Registrato a

quota di comproprietà indivisa in ragione di cinque ottavi sui seguenti beni:

“ un fondo rustico (appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località Ghibullo... Al foglio 222 con il mappale 220 della superficie di ha. 2.77,58 ... ”

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 499)

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Andrea Forlini, notaio in Cervia, di Ravenna, trascritto in data 02/12/2006 Reg. Part. art. n. 18889 - Reg. Gen. n. 31259, Registrato

“... Appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie catastale di mq. 3.049 ... Foglio 222, particella 499 ... qualità seminativo ... ”

- Ai suddetti venditori, il terreno nella sua originaria consistenza era pervenuta per atto di compravendita del 24/11/1989, rep. n. 91702 Notaio Emanuele Edoardo Errigo trascritto il 30/11/1989 n. 14502/9652.

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE

(Fg. 17 part. 1128 sub. 33)

Derivante da:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Giancarlo Pasi di Ravenna trascritto in data 04/05/1998 Reg. Part. art. n. 3903 - Reg. Gen. n. 5475, Registrato a Ravenna il 17/05/1998

immobile in comune di Cervia, Milano Marittima, Rotonda Don Minzoni n.3 e

precisamente:

- porzione di fabbricato condominiale costituita da due unità immobiliari attigue e comunicanti fra loro, aventi natura commerciale, al piano terra e un vano ad uso cantina all'interrato, censite al NCEU del Comune di Cervia**foglio 17, mappale 553, sub.1 PT,** cat.C/1.....**foglio 17 mappale 553, sub.3 PT, categ.C/1 ...**” oggi Particella 1128 Sub.33.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – (Quesito 8)

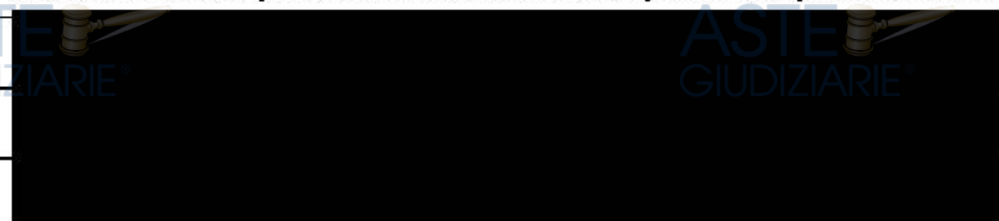
Vedasi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi del ex art. 567 c.p.c., sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE, ai sensi della L.n.302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone (Pa) il 02/10/2024 e depositata alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Ravenna dall'Avvocato Celestina Tinelli del Foro di Reggio Emilia/Piacenza il 06/10/2024, nonché le visure d'ispezione ipotecaria eseguite dal sottoscritto a partire dal periodo successivo alla certificazione notarile, per verificare eventuali ulteriori formalità per ogni soggetto.

Si confermano le formalità della certificazione notarile, risultate invariate fino al 08/07/2025, come di seguito riportate.

- ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione n.904/135 del 18/01/2023 Ipoteca in rinnovazione all'iscrizione n.4263/791 del 19/02/2003 nascente da ipoteca volontaria per conc.a garanzia di apertura di credito del 18/02/2003, Rep.n.3131 Notaio Forlini Andrea sede Cervia.

A favore: Credito coop. Ravennate e Imolese Società Cooperativa a Responsabilità limitata



di cui Euro 850.000,00 per capitale;

In rettifica alla formalità del 19/02/2003 n.4263/791 ipoteca volontaria concessione a

garanzia di apertura credito;

- **Iscrizione n.9105/2101 del 14/05/2010 Ipoteca volontaria** nascente da conc. a garanzia di mutuo fondiario del 12/05/2010, Rep.n.5317/2762 Notaio Montanari Riccardo sede Cervia.

A favore: Credito coop. Ravennate e Imolese Società Cooperativa sede Faenza;

Euro 1.600.000,00 per capitale

A margine risultano:

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.1886 DEL 01/06/2010 derivante da erogazione parziale;

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.197 DEL 17/01/2012 derivante da annotazione ad iscrizione proroga preammortamento;

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.1466 DEL 15/06/2012 derivante da erogazione a saldo,

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.1468 DEL 15/06/2012 derivante da annotazione ad iscrizione modifica condizioni mutuo;

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.9365/1467 DEL 15/06/2012 derivante da riduzione di somma del 01/06/2012 Notaio Montanari Riccardo sede Cervia (RA) Rep.n.7125/4000;

- ANNOTAZ. AD ISCRIZIONE N.1100/189 DEL 23/01/2017 derivante da riduzione di somma del 13/01/2017 Notaio Montanari Riccardo sede Cervia (RA) Rep.n.10682/6508;

- **Iscrizione n.693/98 del 16/01/2017 Ipoteca volontaria** nascente da conc. a garanzia di mutuo del 13/01/2017, Rep.n.10681/6507 Notaio Montanari Riccardo sede Cervia.

A favore: Credito coop. Ravennate e Imolese Società Cooperativa sede Faenza;

300.000,00 per capitale.

- **Iscrizione n.7318/1287 del 07/04/2022 Ipoteca della riscossione** nascente da ruolo ed

avviso debito esecutivo del 06/04/2022, Rep.n.1866/9322 emesso da Agenzia delle Entrate

Sede Roma

A favore: Agenzia delle Entrate-riscossione Sede Roma;

per Euro 95.354,12,00 di cui Euro 47.677,06 per capitale.

Pignoramento Immobiliare Rep.n.2911 del 21/08/2024, trascrizione n.18271/13560 del 30/09/2024;

a favore: BCC NPLS 2022 SRL, sede Conegliano (TV) (Richiedente: Avv.Celestina Tinelli

C.F.:TNLCST58C65L72 – Reggio Emilia)

Unep presso il Tribunale di Ravenna.

Relativamente a tutte le unità negoziali pignorate per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

(Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato alla presente)

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI – (Quesito 6 e 7)

Posto che **tutti i** beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati, attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante nel più prossimo titolo di acquisto, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria, **ad esclusione di:**

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibuloi)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 253)

- Atto di successione per la **quota di 3/8 dell'originaria particella 220**, dai quali derivano i

in data 15/06/1994 Reg.Part.art.n.5020 – Reg.Genn.7618, con lo stesso atto risulta accettata l'eredità.

REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA - (Quesito 2)

La vendita dei beni dei vari lotti, sarà soggetta alla imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi. (oltre alle imposte catastali ed ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' – (Quesito 3 e 4)

Da ricerche svolte dalla scrivente, presso l'archivio informatico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna e Cervia e dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e da quanto estratto dalla documentazione visionata, si elencano di seguito le concessioni edilizie reperite, evidenziando eventuali difformità rilevate dal confronto visivo dell'immobile in sede di sopralluogo:

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 499)

Inerente all'immobile sito nel Comune di Ravenna località Ghibullo – Via Ravegnanan.625:

Fabbricato ex colonico, risale all'epoca di costruzione ante il 01/09/1967, si sono susseguite

varie autorizzazioni/concessioni, di cui segue elenco:

1) Aut. Edilizia n.2381/76 del 04/10/1976 al P.G.n.25219/76; costruzione di capannone

agricolo;

2) Conc. Edilizia n.2879/77 del 16/12/1977 al P.G.n.29699/77; spostamento di una rampa di

accesso;

3) Conc. Edilizia n.2656/78 del 22/12/1978 al P.G.n.4180/78, variante planimetrica

capannone agricolo;

4) Conc. Edilizia n.1726/80 del 12/08/1980 al P.G.n.14406/80; ristrutturazione e

ampliamento di edificio colonico;

5) Agibilità al P.G.n.13231/80 rilasciata il 09/01/1981; in riferimento alle precedenti conc.

di cui ai punti (1) (3);

6) Richiesta del certificato di abitabilità / agibilità sanitaria e dichiarazione di ultimazione

lavori al P.G.n.13232/80 del 04/04/1980; in riferimento alla precedente conc. di cui al punto

(2). Eseguito sopralluogo il 05/08/1980 accertando la regolarità dei lavori;

7) Conc. Edilizia n.2266/81 del 21/10/1981 al P.G.n.17920/81; variante in c.o. di cui alla conc.n. 1726/80 (punto 4);

8) Conc. Edilizia n.1777/85 del 09/09/1985 al P.G.n.14626/85; lavori di completamento di edificio colonico;

9) Conc. Condonò edilizio n.9827/92 del 14/03/1992 - istanza 16020/86 al P.G.n.69778/86 del 31/12/1986; realizzazione di servizi, garage, portico in centrale termica in edificio rurale;

10) Aut. ambientale L.431/85 al P.G.n.12534/90 del 21/05/1990; varianti in c.o. alla ristrutturazione ed ampliamento di edificio colonico;

11) Domanda di conc. al P.G.n.31524/90 del 08/08/1990; variante in c.o. - ANNULLATA;

12) Conc. edilizia a sanatoria n.1370/91 del 10/07/1991 al P.G.n.3934/91; per i seguenti lavori/opere già realizzati, varianti ad ampliamento di edificio colonico in difformità alla conc. edilizian.1726/80 del 12/08/1980 P.G.n.14406/80;

13) Abitabilità al P.G.n.11099/92 rilasciata il 11/07/1992; in riferimento alle precedenti conc. di cui ai punti (4) (7) (8) (9) (12). Eseguito sopralluogo il 10/04/1992 accertando la regolarità dei lavori con lievi differenze alto-planimetriche. Bene anche le opere di condono;

14) Conc. edilizia a sanatoria n.14003/04 del 13/01/2004 al P.G.n.15520/95; per le seguenti opere già realizzate, costruzione di veranda e ingresso, trasformazione di servizio in vani utili, realizzazione di piscina;

15) Valutazione preventiva al P.G.n.84012/04 del 19/11/2004;

16) Aut. Ambientale al P.G.n.25185/05; ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale - **PARERE CONTRARIO**;

17) Aut. Ambientale al P.G.n.48897/05; ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale - RILASCIATA;

18) DIA P.G.n. 85325/05 del 28/10/2005; ristrutturazione con modifica di sagoma;

19) Aut. Ambientale al P.G.n.98417/05 del 07/12/2005; ristrutturazione ed ampliamento di

fabbricato già colonico ed ora di civile abitazione - RILASCIATA;

20) Conc. edilizia n.296/06 del 12/06/2006 al P.G.n.22717/06; cambio di destinazione d'uso

ed ampliamento di fabbricato colonico a civile abitazione e demolizione con ricostruzione di

ex- servizi agricoli, da adibire a servizi di civile abitazione ad uso vario di tipo diffusivo;

21) P.G.n.412/06 del 12/07/2006; variante non sostanziale alla conc.n.296/06;

22) Aut. Ambientale al P.G.n.1768/07, variante ristrutturazione ed ampliamento di

fabbricato e nuova costruzione ric. attrezzi;

23) Aut. Ambientale al P.G.n.12619/07 del 12/02/2007; varianti e localizzazione di servizio

agricolo in fabbricato di civile abitazione;

24) Domanda di volturazione permesso di costruire al P.G.n.6117/08 del 22/01/08;

relativamente alla volturazione della conc. edilizia n.296/06 (di cui al punto 20);

25) Domanda di conc. al P.G.n.28363/07 del 30/03/2007; variante essenziale al permesso

n.296/06 del 12/06/2006 (di cui al punto 20) - NON ACCOLTA;

26) Domanda di conc. al P.G.n.28375/07 del 30/03/2007; nuova costruzione di servizio

agricolo -NON ACCOLTA;

27) Comunicazione cambio tecnico progettista e D.L. al P.G.n.3801/08 del 23/01/2008;

28) DIA al P.G.n.7187/10 del 25/01/2010; completamento dei lavori di ristrutturazione ed

ampliamento di un fabbricato residenziale;

29) Comunicazione cambio tecnico progettista e D.L. al P.G.n.7638/10 del 26/01/2010;

30) Aut. Paesaggistica Ambientale al P.G.n.21730/11 del 07/03/2011; variante cambio di

destinazione d'uso da rurale a civile con ampliamento di edificio - RILASCIATA;

31) Conc. edilizia n.69/12 del 12/03/2012 al P.G.n.111303/2011; completamento lavori del

permesso n.296/06 (di cui al punto 20) con variante essenziale per opere di ampliamento,

sopraelevazione e parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-culturale;

32) CIL (Comunicazione Inizio Lavori) al P.G.n.27688/13 del 12/03/2013; completamento lavori del permesso n.296/06 (di cui al punto 20) con variante essenziale per opere di ampliamento, sopraelevazione e parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-culturale;

NOTA BENE:

Per tutti gli immobili del lotto 1) in oggetto in particolare particella 66 sub.13-20-22-

23, in generale l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e come modificato dalla L.105/2024 – (Legge Salva-casa).

Dovrà eventualmente presentare una nuova pratica edilizia per richiedere un permesso per opere di completamento e finitura ed adeguarsi alle nuove normative in vigore, presentare le relazioni del termotecnico ai fini dell'efficientamento energetico e della realizzazione degli impianti tecnologici se richieste dagli enti preposti; presentare la fine lavori con la richiesta di abitabilità, fare aggiornamento catastale, il tutto a norma delle leggi vigenti.

Tutto come meglio descritto nel paragrafo “DESCRIZIONE DEL BENE”.

LOTTO – 2) Comune di Cervia – RA

PROPRIETA' TRE E SRL:

Inerente all'immobile sito nel Comune di Cervia – Via Rotonda Don Minzoni n.3:

Fabbricato ante il 01/09/1967 e costruito in base a:

- 1) Licenza n.231 del 1956;
- 2) Conc. Edilizia n.314/556 del 07/10/1980; ampliamento e ristrutturazione;
- 3) Conc. Edilizia n.258/421 del 20/07/1981; variante in C.O.;

4) Ordinanza di sospensione lavori del 21/05/1982 a seguito di sopralluogo eseguito in data

19/05/1982, constatando la presenza di una tettoia non prevista da progetto in struttura

tubolare in ferro stabilmente fissata a terra ed imbullonata alla muratura;

5) Domanda al P.G.n.16604/82 del 27/05/1982, per mantenere in "precario" la tettoia con

parere favorevole espresso dalla C.E.O. del 23/06/1982 n.438;

Relativo atto d'obbligo a favore del Comune di Cervia inerente alla realizzazione di

costruzioni precarie relativamente all'autorizzazione per la costruzione temporanea della

tettoia;

6) Aut. Edilizia temporanea n.88/83 del 05/03/1983; inerente alla costruzione precaria e

temporanea della tettoia. Relativo atto d'obbligo a favore del Comune di Cervia per la

concreta installazione della tettoia. Volturazione della suddetta autorizzazione edilizia per il

7) Aut. Edilizia al P.G.n.5773/87 del 14/02/1987; varianti interne di locali ad uso

commerciale;

8) Conc. Edilizia n.275/87 del 08/05/1987; varianti interne ai locali ad uso commerciale;

9) DIA del 06/12/2007, Istr.n.1130/F, Pos. Archivio 1506/2007; ristrutturazione parziale con

cambio di funzione di un bar a ristorante;

10) Permesso di costruire n.924/09 del 28/08/2009 - Rif. P.G.n.66028/07 del 21/12/2007

(pratica n.38/2008 - 1356/I), realizzazione di dehor annesso a ristorante denominato "La

Frasca";

11) Inizio lavori del 13/03/2008 P.G.n.13810/08, relativamente alla pratica di cui sopra al

permesso di costruire 1356/I P.G.n.66028 del 21/12/2007;

12) DIA del 28/04/2008, Istr.n.499/F, Pos. Archivio 1429/2008; variante per opere minori in

C.O. alla DIA 1130/F/2007 inerente alla ristrutturazione interna con cambio di funzione di

un bar a ristorante;

13) DIA del 13/10/2008, Istr.n 1095/F, Pos. Archivio 1292/2008; variante per opere minori

in C.O. al permesso di costruire 1356/I del 2007 con inizio lavori per silenzio assenso in

data 21/12/2007 di un dehor pertinente ad un ristorante in Milano Marittima Rotonda Don

Minzoni;

14) Fine lavori del 19/02/2009 al P.G.n.9493; relativamente al permesso di costruire 1356/I

del 21/12/2007 e variante 1095/F del 13/10/2008 aventi come oggetto la realizzazione di

dehor al ristorante "La Frasca";

15) Certificato di conformità edilizia e agibilità n.13 del 18/01/2011; rif. P.G.n.9503 del

19/02/2009;

16) Ordinanza n.55 del 12/02/2016 di revoca permesso di costruire n.924 del 2009 e

demolizione opere abusive;

17) Permesso di costruire a sanatoria n.170/17 del 07/12/2017 al P.G.n.27032/16; inerente

alla regolarizzazione del dehor pertinente al ristorante.

Dal confronto visivo fra il permesso di costruire a sanatoria n.170/2017 del punto 17) e lo

stato di fatto dell'intero immobile, non si rilevano discordanze.

L'immobile ha una destinazione di ristorante con Dehor, nello specifico il permesso era

inerente alla sanatoria del Dehor per una superficie complessiva pari a m.8746, pertinente al

ristorante.

Il Dehor insiste parte sulla particella 34 (sup.mq.40.46) B.C.N.C. "porzione di UIU unita di

fatto con quella di Fig.17 - mapp.1128 sub.33 e mapp.1340" e parte sulla particella 1340

(sup.mq.47.00) "porzione di UIU unita di fatto con quella di Fig.17 Mapp.1128 Sub.33 e 34

... "quest'ultima particella 1340 intestata con diritto di proprietà al Comune di Cervia e con

diritto di Oneri concessionario precario per l'area del fabbricato alla Società TRE E S.R.L.,

pertanto il permesso rilasciato n.170 del 07/12/2017, cita:

- Servizio Edilizia Privata - SUE: il termine di validità del Dehor continuativo quale

struttura temporanea collegata all'attività di pubblico esercizio è fissato in 5 anni a far

tempo dalla data di rilascio del permesso di costruire e dell'accertamento di conformità; il

rinnovo del permesso va presentato almeno 60 gg. Prima della data di scadenza, sulla base

di una semplice domanda in bollo indirizzata al dirigente del Settore Programmazione e

gestione del Territorio. Il Dehor è legato e connesso alla durata dell'attività del pubblico

esercizio.

Sulla base del vincolo citato sopra con riferimento al Dehor, la prima scadenza del permesso

era fissata al 07/12/2022, a cui sarebbe dovuto seguire il successivo rinnovo di ulteriori 5

anni con il pagamento degli oneri di occupazione suolo pubblico; il sottoscritto non è venuto

in possesso di tale documento, ma essendoci all'interno del locale, un'attività di ristorazione

funzionante, al momento si può solo presupporre che il rinnovo sia stato a suo tempo

richiesto.

Urbanisticamente null'altro da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la

conformità.

Per tutti gli immobili dei lotti in oggetto, in generale l'aggiudicatario potrà comunque,

ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione

anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e come modificato dalla

L.105/2024 – (Legge Salva-casa).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - (Quesito 11)

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Occupato dagli esecutari.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Fatte le opportune richieste di verifica esistenza contratti di affitto presso l'Agenzia delle

Entrate di Ravenna, di Forlì e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, risultano:

1) - Contratto di locazione regolarmente registrato in data 25/07/2013 al numero 4728,

Rotonda Don Minzoni n.2, del quale se ne riassumono gli estremi ed i punti essenziali in esso contenuti:

"2) Il "Locatore" concede in locazione alla "Conduttrice", che accetta, la porzione di area condominiale descritta in premessa e precisamente quella attigua al ristorante

denominato "La Frasca" con ingresso da Via Dante Alighieri n.85, di mq.8.92 il tutto

meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente atto sub. "A".

Porzione di particella identificata catastalmente al NCEU Comune di Cervia, Foglio 17,

particella 1128, Sub.7 BCNC (CORTE, VANI SCALA) A TUTTI I SUB.

3) ...destinato esclusivamente come area pertinenziale per l'installazione dei condizionatori necessari per l'esercizio dell'attività di ristorante

5) ... la locazione avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 01.08.2012 ed alla sua scadenza sarà rinnovabile per ulteriori 6 anni

6) Il canone di locazione è convenuto ed accettato fra le parti in € 2.000,00 annui

7) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in maniera automatica e quindi senza necessità di espressa richiesta da parte della locatrice. Le variazioni in aumento del canone non potranno comunque essere superiori alla percentuale ammessa dalla normativa vigente al momento dell'applicazione dell'aumento, calcolata sulla base degli aumenti, accertati dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

Il contratto di locazione risulta essere scaduto in data 30/07/2018 e non più aggiornato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, ma in loco la porzione di area è ancora delimitata e destinata esclusivamente come area pertinenziale per l'installazione dei condizionatori necessari per l'esercizio dell'attività di ristorante, tale contratto viene comunque citato e riportato anche nel "Contratto di affitto Ramo di Azienda" del 28/02/2023, come segnalato nel successivo punto 2) .

2) - CONTRATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA

Alla data del sopralluogo sono state eseguite le verifiche ed i rilievi necessari alla predisposizione della perizia di stima e risultava in essere un'attività di ristorazione

- Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Ravenna il 29 marzo 2023 al

numero 3431 serie 1T, depositato al registro delle Imprese di Ravenna il 29 marzo 2023

prot.n.11198/2023, repertorio n.14024/10719, notaio in Ravenna Dott. Andrea Dello

"... immobili all'interno dei quali è esercitata la suddetta attività ... come segue:

- Fig.17, particella 1128/sub.33 (porzione di U.L. urbana unita di fatto con il sub.34 e la particella 1340);

- - Fig.17, particella 1128/sub.34 - B.C.N.C. a tutti i Sub. (porzione di ristorante unita di fatto con il sub.33 e la particella 1340);

- Fig.17, particella 1340 ... (porzione di U.L. urbana unita di fatto con il sub.33 e 34);

- porzione condominiale Fig.17, particella 1128 per i soli mq.8,92, oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 05 luglio 2013, registrato;

descritto, comprensivo dell'immobile sopra descritto

dell'attività di gestione ristorante ed attività connesse ...

3) DURATA: ... decorre dalla data odierna e terminerà al 31 marzo 2027. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente rinnovato di ulteriori quattro anni e così di seguito, salvo disdetta ...;

5) CANONE DI AFFITTO: ... il canone annuo ... è pari a:

- euro 48.000,00.. per il primo anno di affitto, ovvero dal 01 aprile 2023 al 31 marzo 2024 ..

- euro 48.000,00 ... per il secondo anno di affitto, ovvero dal 01 aprile 2024 al 31 marzo 2025 ...;

- euro 48.000,00 ... per il terzo anno di affitto, ovvero dal 01 aprile 2025 al 31 marzo 2026,

da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno mese dell'importo

ciascuna di Euro 4.000,0 ...;

- euro 48.000,00 ... per il quarto anno di affitto, ovvero dal 01 aprile 2026 al 31 marzo

2027, da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno mese

dell'importo ciascuna di Euro 4.000,0 ...;

... Nel caso in cui ... il contratto si dovesse rinnovare di ulteriori quattro anni, le parti convengano sin da ora che il canone annuale è così determinato:

- euro 66.000,00 ... per il primo anno di proroga dell'affitto, ovvero dal 01 aprile 2027 al

31 marzo 2028, da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno mese

dell'importo ciascuna di Euro 5.500,0 ...;

- euro 66.000,00 ... per il secondo anno di proroga dell'affitto, ovvero dal 01 aprile 2028

al 31 marzo 2029, da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno

mese dell'importo ciascuna di Euro 5.500,0 ...;

- euro 66.000,00 ... per il terzo anno di proroga dell'affitto, ovvero dal 01 aprile 2029 al

31 marzo 2030, da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno mese

dell'importo ciascuna di Euro 5.500,0 ...;

- euro 72.000,00 ... per il quarto anno di proroga dell'affitto, ovvero dal 01 aprile 2030 al

31 marzo 2031, da pagare in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascuno mese

dell'importo ciascuna di Euro 6.000,0 ...;

Nel caso in cui alla scadenza del 31 marzo 2031, il contratto si rinnovi di ulteriori quattro

anni e così di seguito, le parti convengano sin da ora che il canone annuale, sia pari a

quello dell'ultimo anno precedente, ovvero ad esempio per il periodo dal 01 aprile 2030 al

31 marzo 2031 pari ad € 72.000,00 ... Oltre IVA ... maggiorato del 75% della variazione

del costo della vita rilevata dall'ISTAT intervenuta rispetto l'anno precedente. ...

25) SPESE: ... il canone per il suolo pubblico attinente alla pedana esterna e le spese condominiali di natura ordinaria, saranno a totale carico della parte affittuaria .. mentre per i canoni di locazione, di cui al contratto di locazione ... che la società "Tre E S.R.L." deve riconoscere al condominio per le parti comuni adibite al vano tecnico ... la parte affittuaria concorderà al rimborso del canone di locazione per il 50% fino ad un importo massimo di euro 1.000,00...."

Il contratto di affitto di ramo di azienda è attualmente in essere ed essendo la data di inizio contratto il 28 febbraio 2023 con registrazione il 29/03/2023 e scadenza al 31 marzo 2027, ovvero in data precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/09/2024, si ritiene opponibile alla procedura. Pertanto nel caso in cui il nuovo proprietario si aggiudicasse l'immobile (particella 1128 - sub 33) entro i termini di scadenza del contratto locativo, sarà tenuto a rispettarlo e ad attendere i tempi dal medesimo previsti. (Vedasi in allegato: contratto di locazione).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI - (Quesito 13)

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dei lotti.

DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito 2)

Il compendio immobiliare delle unità, oggetto di pignoramento sono situate rispettivamente:

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

Compendio sito in frazione di Ghibullo, Ravenna, in via Ravegnana n.625, strada Provinciale che unisce Ravenna a Forlì, parallela al fiume Ronco, in aree prettamente di ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.

Si accede al compendio immobiliare dalla rampa di accesso sulla Via Ravegnana, ingresso

delimitato parzialmente con recinzione in mattoni faccia a vista, altezza superiore a ml.2,50

con cancello pedonale e carrabile in ferro e siepi con alberi ad alto fusto sempreverdi.

Nessuna unità è stata alluvionata, in riferimento agli avvenimenti del maggio 2023 e

successivi, che hanno colpito il territorio Romagnolo.

Si tratta di terreni parte a seminativo, parte bosco alto ed incolto produttivo, senza

soprastanti fabbricati colonici e senza annessi servizi agricoli, di due unità immobiliari

residenziali con servizi annessi, su due livelli piano terra e piano primo, di una unità

immobiliare ancora in corso di costruzione con destinazione per parziale cambio d'uso di

fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-culturale, oltre parco a verde con vari

gazebo/pergolati quali arredo del verde, pergolato per parcheggio auto e gazebo con

sottostante vano tecnico pompe interrato, per piscina funzionante.

Nel parco a verde, identificato con il mapp.18, sono presenti oltre la piscina regolarmente

autorizzata e funzionante, i seguenti manufatti che sono privi di autorizzazioni e pertanto da

regolarizzare urbanisticamente se li si vuole mantenere:

a) pergolato fronte piscina con vano tecnico interrato per pompe e motori piscina;

b) una casetta in legno per gli attrezzi giardino;

c) pergolato in ferro per parcheggio auto;

d) gazebo in ferro per ristoro, nel parco.

Le aree esterne hanno percorsi pedonali e carrabili, pavimentati con betonella autobloccante

e/o pavimentazione in porfido, pavimenti in monocottura, con impianto di illuminazione

esterno funzionante.

Il fabbricato principale nasce come fabbricato colonico antecedente al 1967, subendo varie

trasformazioni nel periodo storico dal 1967 ad oggi, con interventi di ampliamento,

ristrutturazione, varianti interne, condono per la realizzazione di veranda, ingressi e piscina

esterna, divisione con ottenimento di due unità immobiliari residenziali, cambio d'uso in

fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo culturale, fino ai tempi correnti, dove la parte del

fabbricato identificata con il Sub.22 e 23, oggetto per l'appunto di un permesso di costruire

per completamento lavori con variante essenziale per opere di ampliamento,

sopraelevazione e parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo

culturale, ha i lavori edili ad oggi ancora da ultimare ed il permesso è scaduto.

Il fabbricato principale rispecchia le caratteristiche dei fabbricati colonici della zona, in

muratura su due piani con metodo di costruzione tradizionale, manto di copertura in coppi,

lattoneria in rame, le facciate non sono tinteggiate ma solo intonacate, infissi in legno con

persiane verdi alle finestre.

Nel fabbricato oggetto di completamento lavori ci sono invece finestre e grandi vetrate con

oscuranti esterni con tapparelle di colore bianche.

Il compendio immobiliare pertanto pur essendo caratterizzato da diverse distinte unità

immobiliari, sono queste ultime, tutte comunicanti fra loro e non facilmente divisibili se non

intervenedo con opere murarie e con la divisione degli impianti tecnologici.

Per agevolare la vendita del bene immobiliare si è ritenuto conveniente valutarne il valore

economico trattandolo come un unico bene indivisibile.

In dettaglio le unità in oggetto sono così strutturate:



IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Queste porzioni di immobili, poste sul retro del fabbricato principale, oggetto *“del permesso*

di costruire per completamento lavori con variante essenziale per opere di ampliamento,

sopraelevazione e parziale cambio d'uso in fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo

culturale”, oggi scaduto, risultano essere in uno stato di grezzo avanzato, ancora con i lavori

edili in corso di costruzione e pertanto da ultimare, soprattutto per l'area esterna, lavori

subordinati però al rilascio da parte degli Enti preposti, di nuovo permesso per opere di

completamento e relativo certificato di agibilità.

I locali, dall'ultimo vecchio progetto autorizzato, dovevano avere una destinazione di

fabbricato ricreativo e culturale con sala per uffici amministrativi, sala riunioni, sala per

attività culturali, una camera per relatori, bagni, spogliatoio, sauna, grandi porticati che si

affacciano sul parco (sub.21); era inoltre prevista in progetto una piscina con area benessere.

I solai sono parte in laterizio e parte con tetto in falda a vista in legno lamellare con

soprapstante manto di copertura in tegole portoghesi.

Internamente i locali sono pavimentati con parquet in legno, porte e finestre presenti in

legno con vetrocamera, alcuni vani finestre e porte finestre hanno tapparelle oscuranti

esterne; sono stati realizzati gli impianti tecnologici quali elettrico, termo idrico sanitario,

ma tutti da ultimare; i servizi igienici sono completi con i vasi sanitari in ceramica, doccia e

box; termoarredi, rivestimenti alle pareti.

In alcuni punti a livello del pavimento ci sono piccole tracce di umidità per risalita.

Da progetto era previsto un colonnato esterno su due lati, sono state realizzati i pilastri in

calcestruzzo, ma non è stato portato a termine il lavoro.

Era prevista la realizzazione di una piscina esterna quale zona benessere, è stato realizzato lo

scavo con la realizzazione della platea di fondazione e le pareti in calcestruzzo, ma non è

stato portato a termine il lavoro; a protezione dell'area di cantiere della piscina, è stata

coperta la zona con un tetto piano fittizio, formato da pannelli sandwich in appoggio ai due

corpi di fabbrica laterali e puntellati al centro.

L'immobile non è abitabile e gli impianti non sono funzionanti, ma vi ha libero accesso

l'esecutato anche perché i vani interni sono facilmente comunicanti con l'abitazione del

piano terra, separati solo da porte interne

Le due unità immobiliari usufruiscono in comune alle altre unità, di un loggiato sul retro che

accede ad un ingresso, alla centrale termica, alla lavanderia (sub.14); esternamente

usufruisce del parco a verde e della piscina (sub.18).

I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

Si ritiene che venga liberato al decreto di trasferimento.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto,

nonostante siano da ultimare vari lavori.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

Abitazione di tipo civile sviluppata al piano terra del compendio immobiliare, sito in

frazione Ghibullo, Ravenna, Via Ravennana n.625 con unico ingresso principale sul fronte

del fabbricato originale, che risulta ingresso di proprietà da planimetria catastale sub.13, ma

in loco tale ingresso serve anche l'unità abitativa del sub.20; la ristrutturazione è risalente

circa agli anni 2000.

I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

L'appartamento usufruisce in comune alle altre unità, di un loggiato sul retro che accede ad

un ingresso, alla centrale termica, alla lavanderia (sub.14); esternamente usufruisce del

parco a verde e della piscina (sub.18).

- L'unità immobiliare si sviluppa solo al piano terra ed è così composta:

ingresso con accesso nella sala pranzo, comunicante con un disimpegno che separa la

cucina, un locale stireria, il bagno e la camera da letto.

Come già esplicitato in descrizione, la sala pranzo che dovrebbe essere autonoma, si affaccia

invece con un arco sulla cucina con camino dell'altro appartamento (sub.20) creando così un

ambiente unico.

Questa parte di unità immobiliare è in buono stato di conservazione ed abitabile.

- DESCRIZIONE FINITURE

Come precedentemente descritto i locali sono in buono stato d'uso. A carattere generale si elencano le principali caratteristiche di finitura rilevate e riscontrabili in dettaglio nella documentazione fotografica a corredo:

- o Pareti e soffitti tinteggiati con tempera di colore bianco;
 - o Pavimenti in ceramica/monocottura standard di diverse tipologie,
 - o Pavimento in parquet nella camera da letto; battiscopa in legno;
 - o Rivestimento in ceramica alle pareti dei bagni e cucina, di altezza almeno ml.2.00;
 - o Porte: interne in legno tamburato, colore mogano;
 - o Finestre: telai in legno di abete con vetrocamera, esternamente sono presenti persiane in legno di colore verde ed in alcune presenti inferriate;
 - o Bagni dotati di tutti i sanitari quali water, bidet e lavandino, vasca in ceramica; presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;
 - o Presenza di radiatori in alluminio;
 - o Presente energia elettrica;
 - o Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di frutti, funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
 - o Impianto di riscaldamento autonomo con elementi tradizionali in alluminio e ghisa; non è stata reperita la dichiarazione di conformità;
- Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.
- L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato. Si ritiene che venga liberato al decreto di trasferimento.
- Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono.

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fig. 222 part. 66 sub. 20)

Abitazione sviluppata su due piani, piano terra e primo del compendio immobiliare, sito in frazione Ghibullo, Ravenna, Via Ravennana n. 625.

L'ingresso principale sarebbe dal porticato posto sul fronte del fabbricato ma come già specificato, i signori residenti hanno accesso dallo stesso ingresso principale che risulta da planimetria catastale sub.13, (ingresso di proprietà del sub.13), ristrutturazione risalente circa agli anni 2000.

I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

L'appartamento usufruisce in comune alle altre unità, di un loggiato sul retro che accede ad un ingresso, alla centrale termica, alla lavanderia (sub.14); esternamente usufruisce del parco a verde e della piscina (sub.18).

- L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e piano primo ed è così composta.

a) al piano terra accesso dal porticato fronte fabbricato al tinello, comunicante col soggiorno con camino e ad un secondo tinello a contatto con uno studio, un disimpegno da cui si accede al bagno ad una cantina/dispensa fino ad arrivare alla cucina con camino, vano comunicante con la sala pranzo dell'appartamento sub.13 e creando così un ambiente unico; dal vano cucina inoltre si esce alla veranda con camino che si affaccia sul parco esterno area piscina (sub.18);

b) al piano primo si accede con la scala in legno a vista del soggiorno, composto da tre camere da letto matrimoniali, uno studio, un bagno ed un balcone.

Quest'ultimo balcone non è usufruibile in quanto risulta essere ancora oggetto di lavori in corso, è chiuso con pannelli da armo in legno e puntellati, sia lateralmente a parete che a tetto.

Questa parte di unità immobiliare è in buono stato di conservazione ed abitabile, a parte l'ultimazione lavori del balcone

- DESCRIZIONE FINITURE

Come precedentemente descritto i locali sono in buono stato d'uso. A carattere generale si elencano le principali caratteristiche di finitura rilevate e riscontrabili in dettaglio nella documentazione fotografica a corredo:

- o Pareti e soffitti tinteggiati con tempera di colore bianco;
 - o Pavimento in parquet di rovere sia al PT che PP ad esclusione dei bagni che il pavimento è in ceramica; battiscopa in legno;
 - o Rivestimento in ceramica alle pareti dei bagni e cucina;
 - o Porte: interne in legno tamburato e non, parte di colore mogano, parte di colore bianco;
 - o Finestre: telai in legno di abete con vetrocamera, esternamente sono presenti persiane in legno colore verde ed in alcune presenti inferriate;
 - o Bagni dotati di tutti i sanitari quali water, bidet e lavandino, vasca in ceramica e doccia con box; presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;
 - o Presenza di radiatori in alluminio e ghisa;
 - o Presente energia elettrica;
 - o Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di frutti, funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
 - o Impianto di riscaldamento autonomo con elementi tradizionali in alluminio e ghisa; non è stata reperita la dichiarazione di conformità;
- Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.
- L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato. Si ritiene che venga liberato al decreto di trasferimento.

Insistono varie servitù, come meglio descritte nel paragrafo ***“ESISTENZA DI PARTI***

COMUNI E SERVITU’ - FORMALITA’, VINCOLI E ONERI’.

Complessivamente lo stato di conservazione dell’immobile risulta essere buono.

NOTA BENE:

- Per tutti gli immobili del lotto 1) in oggetto in particolare particella 66 sub.13-20-22-

23, in generale l’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazione anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al

DPR N.380/01 e come modificato dalla L.105/2024 – (Legge Salva-casa).

Dovrà eventualmente presentare una nuova pratica edilizia per richiedere un permesso per

opere di completamento e finitura ed adeguarsi alle nuove normative in vigore, presentare le

relazioni del termotecnico ai fini dell’efficientamento energetico e della realizzazione degli

impianti tecnologici se richieste dagli enti preposti; presentare la fine lavori con la richiesta

di abitabilità, fare aggiornamento catastale, il tutto a norma delle leggi vigenti.

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo

(Fg. 222 part. 499)

Piena proprietà di n.4 terreni agricoli, confinanti fra loro, privi di fabbricati regolarmente

concessionati e di recinzioni, posti in frazione Ghibullo, nel Comune di Ravenna, identificati

sulla Via Ravegnana, a ridosso del fiume Ronco.

Sul mappale 252 insistono due container di diverse dimensioni, non regolari

urbanisticamente e catastalmente, pertanto saranno da rimuovere: uno misura circa

ml.2.40xml.6.00 con un’altezza massima di ml.2.40, il secondo container delle dimensioni

circa di ml.11.00x12.00 con altezza variabile da ml.2.80 a ml.3.20.

Tutti i terreni sono accessibili dalla Via Ravegnana passando dalla particella 66 su cui

insiste il fabbricato principale con i servizi.

Terreni identificati catastalmente con qualità bosco alto ed incolto produttivo, seminativo:

particella 251, superficie 13.948 mq. suddivisa in 2 porzioni:

- AA bosco alto, classe 2, superficie mq. 11.000;

- AB incolto produtt., classe U, superficie mq. 2.948,

particella 252, superficie 12.230 mq. suddivisa in 2 porzioni:

- AA bosco alto, classe 2, superficie mq. 8.700;

- AB incolto produtt., classe U, superficie mq. 3.530;

particella 253, seminativo cl. 3, superficie mq. 1.580

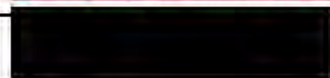
particella 499, seminativo cl. 3, superficie mq. 3.049

Una superficie complessiva dei terreni di mq. 30.807,00.

Insistono varie servitù, come meglio descritte nel paragrafo ***"ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E ONERI"***.

I terreni non risultano essere stati affittati, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente ***"Situazione Occupazionale"***.

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA



FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)



dove ha sede l'attività funzionante di ristorazione, attività non oggetto di alcun procedimento.

Ha di pertinenza anche il Dehor, il quale insiste parte sulla particella 34 (sup.mq.40,46)

B.C.N.C. "porzione di UIU unita di fatto con quella di Fg.17 - mapp.1128 sub.33 e

mapp.1340" e parte sulla particella 1340 (sup.mq.47.00) "porzione di UIU unita di fatto con

quella di Fg.17 Mapp.1128 Sub.33 e 34..." quest'ultima particella 1340 intestata con diritto di proprietà al Comune di Cervia e con diritto di Oneri concessionario precario per l'area del

[REDACTED]

con cadenza quinquennale è da rinnovare; inoltre il Dehor è legato e connesso alla durata dell'attività del pubblico esercizio.

Il ristorante ha accesso indipendente dal condominio, direttamente dalla Rotonda Don Minzoni,

Dall'area cortilizia comune, sul retro, si accede tramite scala esterna aperta lateralmente, ma coperta, alla cantina al piano seminterrato, lungo un corridoio comune.

La cantina accessibile da porta in ferro, è finestrata con due bocche di lupo, è pavimentata con mattonelle di ceramica standard, l'impianto elettrico con cavi e prese esterne è funzionante, a parete vi sono forti tracce di umidità ed a soffitto l'intonaco si sta scrostando.

Dalla corte comune laterale con accesso dalla Via Dante Alighieri n.85, vi è la porzione di area di mq.8.92 ad uso installazione condizionatori necessari all'esercizio dell'attività di ristorante, avuta in locazione dal Condominio Express 1 con regolare contratto di affitto come meglio riportato nel capitolo "SITUAZIONE OCCUPAZIONALE".

Il ristorante internamente ha varie ampie sale per la ristorazione, collegate con il Dehor usufruibile per tutto il periodo dell'anno.

Ci sono un locale cucina, con deposito, magazzini di deposito e celle frigo, servizi igienici al pubblico e servizi igienici con spogliatoio per il personale; non usufruisce di un'area parcheggio propria, sfruttando così le aree pubbliche circostanti.

Tutti gli arredi e le attrezzature non sono oggetto di esecuzione.

- DESCRIZIONE FINTURE

o Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con tempera di colore bianco e/o altro colore tenue;

o I pavimenti sono in ceramica e gres porcellanato, posati fugati e stuccati, presente il battiscopa; ceramica nel pavimento dei bagni;

o Presente il rivestimento ad alcune pareti dei bagni in ceramica, di altezza variabile, e presente nei locali cucina e di preparazione;

o Le porte interne in legno tamburato colore bianco e colore mogano nei servizi;

o Infissi esterni apribili: profili in alluminio a taglio termico colore argento completi di vetrocamera e di relativi profili di finitura interna ed esterna

o Bagno per il personale, dotato di piatto doccia in ceramica con box doccia, sanitari quali water, bidet e lavandino tutto in ceramica, presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;

o Bagno per il pubblico n.2 di cui uno per disabili, sono dotati di sanitari quali water, e lavandino tutto in ceramica, presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante, con aspirazione forzata;

o Presente l'energia elettrica;

o Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di frutti, perfettamente funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;

o Dall'Attestato di Prestazione Energetico APE con scadenza il 22/0/2026, allegato al contratto di affitto del ristorante, si evince una Classe di Prestazione energetica del locale A1 ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo, caldo e freddo con:

- illuminazione artificiale dal 2008 con energia elettrica da rete;

- termo convettori dal 2008 con energia elettrica da rete e gas naturale;

- produzione acqua calda sanitaria con gas naturale;

Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.

L'immobile risulta essere affittato, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente *"Situazione Occupazionale"*.

Insistono varie servitù, come meglio descritte nel paragrafo *"ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E ONERI"*.

Complessivamente in ottimo stato d'uso.

Per tutti gli immobili dei lotti in oggetto, in generale l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e come modificato dalla L.105/2024 – (Legge Salva-casa).

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)

La superficie commerciale del bene in oggetto, pari alla superficie esterna lorda (S.E.L.), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)



IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Locali vari PT m.q. 271,00 (computati al 100%) m.q. 271,00

Porticato PT m.q. $62,40 \times 35\% =$ m.q. 21,84

BCNC Sub. 21 (ai sub. 22-23) – Corte m.q. $511,00 = 25 \times 10\% + ((511-25) \times 2\%) =$ m.q. 12,22

Totale superficie commerciale ragguagliata – sub. 22-23 m.q. 305,06

Tot.sup.commerciale sub.22-23 (compreso BCNC sub.21) arroton. per difetto mq. 305,00

APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fig. 222 part. 66 sub. 13)

Abitazione PT mq. 83,40 (computati al 100%) mq. 83,40

Totale superficie commerciale ragguagliata - abitazione sub.13 mq. 83,40

Totale superficie commerciale sub.13 arrotondata per difetto mq. 83,00

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fig. 222 part. 66 sub. 20)

Abitazione PT/PP mq. 310,26 (computati al 100%) mq. 310,26

Portico PT mq. 13,08 x 35% = mq. 4,58

Balcone P.P. mq. 11,77 x 40% = mq. 4,70

B.C.N.C. Sub. 14 (ai Sub. 13-20-22-23): ing.-rip.-c.t.-lav. PT: mq.45,15 (100%)= mq. 45,15

B.C.N.C. Sub. 14 (ai Sub. 13-20-22-23): loggiato mq.27,00 x 35% = mq. 9,45

B.C.N.C. Sub. 18 (ai Sub. 13-20-22-23):

- corte-piscina mq.3.879 = 25,00 x 10% + ((3879-25) x 2%) = mq. 79,58

Totale superficie commerciale ragguagliata compendio mq. 453,72

Tot.sup.commerc. sub.20 (compreso BCNC sub. 14-18) arroton. per eccesso mq. 455,00

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fig. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fig. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fig. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fig. 222 part. 499)

Part.251: sup. lotto di terreno agricolo, bosco alto catastalmente pari a: mq. 11.000

sup. lotto di terreno agric., incolto produttivo catastalmente pari a: mq. 2.948

Part.252: sup. lotto di terreno agricolo, bosco alto catastalmente pari a: mq.8.700

sup. lotto di terreno agricolo, incolto produttivo pari a: mq.3.530

Part.253: sup. lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a: mq. 1.580

Part.499: sup. lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a: mq. 3.049

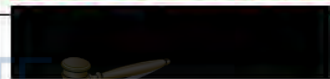
Totale superficie commerciale bosco alto mq. 19,700

Totale superficie commerciale incolto produttivo mq. 6.478

Totale superficie commerciale seminativo mq. 4.629

Totale superficie commerciale catastale mq. 30.807

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA



FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Fg.17-Part.1128-Sub.33: Porzione di U.I. unita di fatto con quella di fg.17-mapp.1128-

sub.34 e mapp.1340; totale mq.184,38+13,50

Fg.17-Part.1128-Sub.34: Porzione di U.I. unita di fatto con quella di fg.17-mapp.1128-

sub.33 e mapp.1340; totale mq.228,25

Fg.17-Part.1340: Porzione di U.I. unita di fatto con quella di fg.17-mapp.1128-

sub.33 e sub.34; totale mq. 47,00

Ristorante e Dehor PT mq. 184,38+228,25+47,00 = 459,63 (al 100%) mq. 459,63

Cantina P.P. sottostrada mq. 13,50 x 20% = mq. 2,70

Totale superficie commerciale ragguagliata ristorante mq. 462,33

Totale superficie commerciale ristorante sub.33 arrotondata per difetto mq. 462,00

STIMA DEL BENE (Quesito 9)

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di terreni parte a seminativo, parte bosco alto ed incolto produttivo, senza soprastanti fabbricati colonici e senza annessi servizi agricoli, di due unità immobiliari residenziali con servizi annessi, su due livelli piano terra e piano primo, di una unità immobiliare ancora in corso di costruzione con destinazione per parziale cambio d'uso di fabbricato promiscuo abitativo e ricreativo-

culturale, oltre parco a verde con vari gazebo/pergolati quali arredo del verde, pergolato per

parcheeggio auto e gazebo con sottostante vano tecnico pompe interrato per piscina

funzionante ed un ristorante.

Per gli immobili, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

delle opere di finitura, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,

tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i valori

riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio:

- 2° semestre anno 2024, Provincia e comune di Ravenna, per fascia/zona

extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona

catastale 0, il quale per una tipologia con **destinazione RESIDENZIALE**, tipologia

prevalente:

- **ABITAZIONE CIVILE**, con stato conservativo NORMALE, varia da un importo

minimo di €1.100,00 ad uno massimo di €1.600,00;

- **VILLE E VILLINI**, con stato conservativo NORMALE, varia da un importo minimo

di €1.100,00 ad uno massimo di €1.600,00;

- 2° semestre anno 2024, Provincia e comune di Ravenna, per fascia/zona

extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona

catastale 0, il quale per una tipologia con **destinazione TERZIARIA**, tipologia prevalente:

- **UFFICI (immobile culturale-ricreativo)**, con stato conservativo NORMALE, varia da

un importo minimo di €850,00 ad uno massimo di €1.250,00;

Per il restante compendio inerente i terreni agricoli si prenderanno come riferimento i valori

agricoli medi per i terreni per la REGIONE AGRARIA N.3 - Pianura del Ravenna -

Comuni di CERVIA, RAVENNA pubblicati sul BUR - Bollettino Ufficiale della Regione

Emilia Romagna n.110 DEL 28/04/2023, che forniscono per terreni classificati come:

- bosco d'alto fusto da 20 a 40 anni Vo. Agricolo €/mq.0,99

- incolto produttivo Vo. agricolo €/mq.0,67

- seminativo Vo. agricolo €/mq.2,70

Per quanto concerne i locali adibiti a RISTORANTE, tenuto conto di quanto sopra esposto e della sua destinazione, si propone ragionevolmente come valore commerciale del bene,:

- 2° semestre anno 2024; Provincia Ravenna e comune di Cervia, per fascia/zona Centrale/MILANO MARITTIMA, codice di zona B2, Microzona catastale 0, il quale per una tipologia prevalente Abitazione Civile con **destinazione COMMERCIALE**, tipologia: - Negozi con stato conservativo NORMALE, varia da un importo minimo di €.2.800 ad uno massimo di €.4.200;

Il più probabile valore di mercato dei lotti in oggetto, viene determinato come di seguito:

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fig. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fig. 222 part. 66 sub. 23)

Vo: Fig.222-Part.66 – sub.22-23: natura F3 in corso di costruzione

- mq. 305,0 x €/mq.1.050,00 = €. 320.250,00

Vo: Fig.222-Part.66 – sub.13: Appartamento PT

- mq. 83,00 x €/mq.1.600,00 = €. 132.800,00

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fig. 222 part. 66 sub. 20)

Vo: Fg.222-Part.66 – sub.20: Appartamento in villino PT/PP-corte-piscina

- mq. 455,00 x €/mq.1.600,00 = €. 728.000,00

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

Part.251: bosco alto catastalmente: mq.11.000 x €/mq.0.99 = €. 10.890,00

incolto produttivo catastali: mq. 2.948 x €/mq.0.67 = €. 1.975,16

Part.252: bosco alto catastalmente pari a mq.8.700 x €/mq.0.99 = €. 8.613,00

incolto produttivo pari a mq.3.530 x €/mq.0.67 = €. 2.365,10

Part.253: seminativo catastali: mq.1.580 x €/mq.2.70 = €. 4.266,00

Part.499: seminativo catastali: mq.3.049 x €/mq.2.70 = €. 8.232,30

Valore totale complessivo terreni Part.251-252-253-499 €. 36.341,56

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Vo: Fg.17-Part.1128 – sub.33: Ristorante e Dehor e cantina

- mq. 462,00 x €/mq.4.200,00 = €. 1.940.400,00

DEPREZZAMENTI (Quesito 4 e 9)

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le

previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo NORMALE, soggetto però ad opere di completamento per le finiture e l'impiantistica, cui si riferiscono i valori medi assunti, in ragione in particolare delle strutture, delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione al valore del 5%.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali e dovendo inoltre essere presentata una pratica per opere di completamento, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non ve ne sono.

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello

stato normale, cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione al valore del 5%.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, non si applicano detrazioni sul valore.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non ve ne sono.

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Pg. 222 part. 66 sub. 20)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale, cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso

trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una detrazione**

sul valore del 5%.

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 5% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non ve ne sono.

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale, cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non applicare una detrazione sul valore.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di non applicare una detrazione sul valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate

difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, con la presenza di container che

saranno da rimuovere, **ritengo di applicare una detrazione sul valore pari ad un importo**

forfettario di €5.000,00.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non ve ne sono.

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale, cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non applicare una detrazione sul valore.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, non si applicano detrazioni sul valore.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le

stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore**.

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, **alla data del 08 luglio 2025,**

risulta un debito pari ad €9.621,00.

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il

valore medio OMI di importo pari a €/mq 1.050,00 essendo DESTINAZIONE

TERZIARIA con tipologia UFFICI e stato conservativo NORMALE.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato

come segue.

- Vo: Fg. 222-Part. 66 – sub. 22-23: natura F3 in corso di costruzione

- mq. 305,0 x €/mq 1.050,00 = € 320.250,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5% € - 16.012,50

restano € 304.237,50

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di contratto di affitto regolare -5% € - 15.211,88

restano € 289.025,62

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. -5% € - 14.451,28

restano € 274.574,34

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene

-10%

€.

- 27.457,43

restano

€.

247.116,90

- 5) detrazioni per spese condominiali insolite -

€.

0,00

restano

€.

247.116,90

- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.22 eSub.23

€.

247.100,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE**(Fg. 222 part. 66 sub. 13)**

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il

valore OMI di importo pari a €/mq.1.600,00 essendo ABITAZIONE CIVILE con stato

conservativo NORMALE

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato

come segue.

- Vo: Fg.222-Part.66 - sub.13: Appartamento PT

- mq. 83,00 x €/mq.1.600,00 =

€.

132.800,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5%

€.

- 6.640,00

restano

€.

126.160,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di contratto di affitto regolare -5%

€.

- 6.308,00

restano

€.

119.852,00

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc.

€.

0,00

restano

€.

119.852,00

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene

-10%

€.

- 11.985,20

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
restano	€.	107.866,80
- 5) detrazioni per spese condominiali insolite -	€.	0,00
restano	€.	107.866,80
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.13	€.	107.900,00
(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)		
APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)		
Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il		
valore OMI di importo pari a €/mq.1.600,00 essendo VILLE E VILLINI con stato		
conservativo NORMALE		
Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato		
come segue.		
- Vo: Fg.222-Part.66 - sub.20: Appartamento in villino PT/PP -corte-piscina		
- mq. 455,00 x €/mq.1.600,00 =	€.	728.000,00
-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché		
alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5%	€.	36.400,00
restano	€.	691.600,00
-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici		
non eliminabili ed in presenza di contratto di affitto regolare -5%	€.	- 34.580,00
restano	€.	657.020,00
- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. -5%	€.	- 32.851,00
restano	€.	624.169,00
-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità		
di vendita del bene -5%	€.	31.208,45
restano	€.	592.960,55
- 5) detrazioni per spese condominiali insolite -	€.	0,00
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
	restano	€.	592.960,55
	- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.20	€.	593.000,00
	(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)		
	TERRENO - bosco alto ed incolto prod.	(Fg. 222 part. 251)	
	TERRENO - bosco alto ed incolto prod.	(Fg. 222 part. 252)	
	TERRENO - seminativo	(Fg. 222 part. 253)	
	TERRENO - seminativo	(Fg. 222 part. 499)	
	Come detto, si propone come parametro di riferimento per il bene in oggetto, il valore di:		
	- bosco d'alto fusto da 20 a 40 anni	Vo. Agricolo €/mq 0,99	
	- incolto produttivo	Vo. agricolo €/mq 0,67	
	- seminativo	Vo. agricolo €/mq 2,70	
	Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato		
	come segue.		
	Part.251: bosco alto catastalmente: mq. 11.000 x €/mq.0.99 =	€.	10.890,00
	incolto produttivo catastali: mq. 2.948 x €/mq.0.67 =	€.	1.975,16
	Part.252: bosco alto catastalmente pari a mq.8.700 x €/mq.0.99 =	€.	8.613,00
	incolto produttivo pari a mq.3.530 x €/mq.0.67=	€.	2.365,10
	Part.253: seminativo catastali: mq.1.580 x €/mq.2.70 =	€.	4.266,00
	Part.499: seminativo catastali: mq.3.049 x €/mq.2.70 =	€.	8.232,30
	Per un Valore totale complessivo terreni Part.251-252-253-499 ...	€.	36.341,56
	-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché		
	alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -0%	€.	- 0,00
	restano	€.	36.341,56
	-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici		
	non eliminabili -0%	€.	- 0,00
	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni		
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
restano	€.	36.341,56
- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc.	€.	5.000,00
restano	€.	31.341,56
-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità		
di vendita del bene -10%	€.	- 3.134,16
restano	€.	28.207,40
- 5) detrazioni per spese condominiali insolite -	€.	0,00
restano	€.	28.207,40
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.251 - 252- 253 - 499	€.	28.200,00
(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)		
<u>RIEPILOGO VALORE LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)</u>		
IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione)	(Fg. 222 part. 66 sub. 22)	
IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione)	(Fg. 222 part. 66 sub. 23)	
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.22 e Sub.23	€.	247.100,00
APPARTAMENTO TIPO CIVILE	(Fg. 222 part. 66 sub. 13)	
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.13	€.	107.900,00
APPARTAMENTO IN VILLINO	(Fg. 222 part. 66 sub. 20)	
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.66 Sub.20	€.	593.000,00
TERRENO - bosco alto ed incolto prod.	(Fg. 222 part. 251)	
TERRENO - bosco alto ed incolto prod.	(Fg. 222 part. 252)	
TERRENO - seminativo	(Fg. 222 part. 253)	
TERRENO - seminativo	(Fg. 222 part. 499)	
- Valore da inserire nel bando Fg.222 Part.251 - 252- 253 - 499	€.	28.200,00

Totale complessivo LOTTO – 1) Comune di Ravenna (Ghibullo) € 976.200,00

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

Come detto, per i locali adibiti a FABBRICATO COMMERCIALE-RISTORANTE, si propone ragionevolmente un valore OMI di importo massimo pari ad €4.200,00 essendo con destinazione COMMERCIALE, tipologia: - Negozi con stato conservativo NORMALE:

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

- Vo: Fg.17-Part.1128 – sub.33: Ristorante e Dehor e cantina

- mq. 462,00 x €/mq.4.200,00 = € 1.940.400,00

Per un totale valore complessivo Part.1128 – sub.33): € 1.940.400,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -0% € - 0,00

restano € 1.940.400,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di un contratto di affitto regolare -5% € - 97.020,00

restano € 1.843.380,00

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. -0% € - 0,00

restano € 1.843.380,00

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% € - 184.338,00

restano € 1.659.042,00

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – € - 9.621,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

restano

ASTE
GIUDIZIARIE®

€. 1.649.421,00

- Vo. da inserire nel bando Fg.17 part.1128 sub. 33

€. 1.649.400,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI - (Quesito 7)

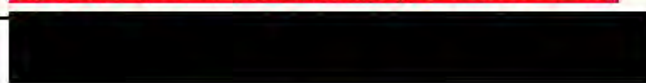
Come precedentemente descritto, non ci sono comproprietari non eseguiti

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIVISIBILITA' - (Quesito 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. Pertanto, stante la natura del compendio, **si propone la vendita in n° 2 lotti così identificati:**

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fg. 222 part. 66 sub. 23)



APPARTAMENTO TIPO CIVILE (Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO (Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod. (Fg. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo (Fg. 222 part. 499)

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fg.17 part.1128 sub. 33)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito 2 e 14)

Vedi separato Allegato A, uno per ogni lotto identificato.

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito 11)

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

PROPRIETA' TRF E SRL

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE (Fig.17 part.1128 sub. 33)

L'importo dei canoni di affitto per locali commerciali, è solitamente lasciato all'autonomia contrattuale fra il conduttore ed il locatario. Quest'ultimo ha infatti piena facoltà nel chiedere un canone corrispondente al valore di mercato dell'immobile al momento della stipulazione, una volta accettata la proposta dal conduttore, viene raggiunto l'accordo sul canone iniziale.

Il prezzo è variabile in funzione della posizione, delle dimensioni e dello stato del locale, il periodo temporale e le condizioni di pagamento.

Premesso quanto sopra e quanto citato nel contratto di affitto di ramo di azienda

"SITUAZIONE OCCUPAZIONALE" che prevede un affitto annuale, a carico dell'affittuario, ritengo congruo l'importo indicato.

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito 1 e 10)

Come precedentemente descritto, stante la natura del compendio, **si propone la vendita in**

n° 2 lotti così identificati:

LOTTO - 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)

IMMOBILE - NATURA F3 (in corso di costruzione) (Fig. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fg. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 251)

TERRENO – bosco alto ed incolto prod.

(Fg. 222 part. 252)

TERRENO – seminativo

(Fg. 222 part. 253)

TERRENO – seminativo

(Fg. 222 part. 499)

LOTTO – 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE

(Fg.17 part.1128 sub. 33)

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito 12)

Non si ravvisa l'esistenza di procedura di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

- Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in

Ravenna frazione Ghibullo ed in Cervia (Ra.):

LOTTO – 1) Comune di Ravenna (frazione Ghibullo)PROPRIETA' AGENZIA IPPICA RAVENNATE SRL:

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 22)

IMMOBILE – NATURA F3 (in corso di costruzione)

(Fg. 222 part. 66 sub. 23)

APPARTAMENTO TIPO CIVILE

(Fg. 222 part. 66 sub. 13)

APPARTAMENTO IN VILLINO

(Fig. 222 part. 66 sub. 20)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod.

(Fig. 222 part. 251)

TERRENO - bosco alto ed incolto prod.

(Fig. 222 part. 252)

TERRENO - seminativo

(Fig. 222 part. 253)

TERRENO - seminativo

(Fig. 222 part. 499)

Compendio immobiliare sito in frazione di Ghibullo, Ravenna, in via Ravegnana n.625, con fabbricato ex-colonico composto da unità immobiliari ancora in corso di costruzione da completare con destinazione culturale-ricreativo, un appartamento al piano terra, un'abitazione sita al piano terra e piano primo, compreso servizi ed accessori, parco a verde con piscina oltre quattro terreni a destinazione agricola; unità immobiliari tutte comunicanti fra loro, distinti nel Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Foglio 222, Particella 66, sub.22-23-13-20 oltre parti comuni (B.C.N.C.) ed i terreni distinti nel Catasto Terreni del comune di Ravenna, Foglio 222, Particelle 251-252-253-499. €. 976.200,00

LOTTO - 2) Comune di Cervia - RA

FABBRICATO COMMERCIALE - RISTORANTE

(Fig.17 part.1128 sub. 33)

Rotonda Don Minzoni n.3, località Milano Marittima, comune di Cervia, immobile ad uso ristorante, con dehor e servizi accessori, distinti ne Catasto Fabbricati del comune di Cervia, Foglio 17, particella 1128, sub.33 e particella 1128, subalterno 34, Bene comune censibile - Partita Speciale 0; "Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 E MAPP.1340 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI" e particella 1128, subalterno 7, S1-T-1, BCNC (CORTE, VANI SCALA) A TUTTI I SUB e **particella 1340**, Piano T, "Annotazione di immobile: PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.17 MAPP.1128 SUB.33 e SUB.34 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI"

- Vo. da inserire nel bando Fg.17 part.1128 sub. 33

€. 1.649.400,00

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 04 agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Alessandrini Geom. Isabella

Allegati:

1. Documentazione fotografica

a) LOTTO 1 (RAVENNA)

b) LOTTO 2 (CERVIA)

2. Documentazione catastale RAVENNA - LOTTO 1

a) Estratto di mappa catastale C.T. - Fg. 222 map. 66 - 499 - 251 - 252 - 253

b) Visura C.T. Fg. 222 map. 66

c) Visura attuale per soggetto (E.E.) C.T.+C.F. - Fg. 222

d) Planimetria catastale - Fg. 222 map. 66 sub. 13

e) Planimetria catastale - Fg. 222 map. 66 sub. 20

f) Visura attuale per soggetto (AG.IPP.) C.T.+C.F. - Fg. 222

g) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni - Fg. 222 map. 66 (rif. sub. 22 - 23)

h) Visura storica per immobile C.F. Fg. 222 map. 66 sub. 14 (BCNC)

i) Visura storica per immobile C.F. Fg. 222 map. 66 sub. 18 (BCNC)

j) Visura storica per immobile C.F. Fg. 222 map. 66 sub. 21 (BCNC)

3. Documentazione catastale CERVIA - LOTTO 2

a) Estratto di mappa catastale C.T. - Fg. 17 map. 1128 - 1340

b) Visura C.T. Fg. 17 map. 1128

c) Visura attuale per immobile C.F. Fg. 17 map. 1128 sub. 33 (TRE E)

d) Visura attuale per immobile C.F. Fg. 17 map. 1128 sub. 34 (BOC)

e) Visura attuale per immobile C.F. Fg. 17 map. 1340 (COMUNE + TRE E)

f) Visura storica per immobile C.T. Fg. 17 map. 1340

g) Planimetria catastale - Fg. 17 map. 1128 sub. 33

h) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni - Fg. 17 map. 1128 (rif. sub. 33 - 34 - 1340)

4. Concessioni edilizie

- RAVENNA - LOTTO 1:

a) Permesso di costruire n. 69/12 del 12/03/2012 al P.G.n. 111303/11. (Foglio di concessione)

b) Permesso di costruire n. 69/12 del 12/03/2012 al P.G.n. 111303/11. (Stato autorizzato - planimetria)

c) Permesso di costruire n. 69/12 del 12/03/2012 al P.G.n. 111303/11. (Stato modificato - piante)

d) Permesso di costruire n. 69/12 del 12/03/2012 al P.G.n. 111303/11. (Stato modificato - prospetti e sezione)

- CERVIA - LOTTO 2:

e) Permesso di costruire a sanatoria n. 170/17 del 07/12/2017 al P.G.n. 27032/16. (Foglio di concessione ed elaborati grafici)

f) Concessione per l'occupazione permanente di spazi e aree pubbliche (per il dehor) - Comune di Cervia prot. n. 9469 del 19/02/2008. SCADUTA al 31/12/2018

5. Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Ravenna (LOTTO 1)

6. Certificati anagrafici dei soggetti eseguiti

7. Ispezioni ipotecarie (visure di aggiornamento dal 01/10/2024 al 08/07/2025):

a) Ispezione Ipotecaria (AG.IPP)

b) Ispezione Ipotecaria (E.E.)

c) Ispezione Ipotecaria (TRE E)

8. Contratti di affitto CERVIA - LOTTO 2

a) Contratto di affitto di ramo d'azienda del 2023

SNC. Per l'attività del ristorante (Contratto e visura di registrazione Ag. Entrate RA)

b) Contratto di affitto del 2013 tra il

Per una porzione di corte condominiale in uso al ristorante (Contratto e visura di registrazione Ag. Entrate FO)

9.

LOTTO 2)

10. Comparazione tra stato di fatto e planimetria catastale Foglio 222 map. 66

sub.20 (RAVENNA - LOTTO 1)

11. Atti di provenienza e servitù

- RAVENNA - LOTTO 1:

a) Compravendita rep.n.9642 del 30/12/1966

b) Compravendita rep.n.91702/6808 del 24/11/1989

c) Compravendita rep.n.17660 del 14/09/1992

d) Successione trascr. del 10/06/1994 art.4854

e) Accettazione eredità rep.n.19703 del 23/05/1994

f) Compravendita rep.n.19704/10522 del 23/05/1994

g) Compravendita rep.n.7218/4209 del 28/11/2006

h) Compravendita rep.n.7219/4210 del 28/11/2006

- CERVIA - LOTTO 2

i) Compravendita rep.n. 132571/22934 del 27/04/1998

