

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.

PROMOSSA DA

...

CONTRO

...

CON L'INTERVENTO DI

RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI

Ravenna, 18/10/2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DR. SAMUELE LABANCA**

* * *

N. ...

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

...

CONTRO

...

CON L'INTERVENTO DI

...



* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di villetta cielo-terra che si sviluppa su di tre piani fuori terra con corte esclusiva e autorimessa siti nel Comune di Lugo (RA), in Via del Mulino, 19.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al Foglio 102, Mappale 728, sub. 2,

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al Foglio 102, Mappale 728, sub. 1,

il tutto intestati a:

Proprietà per 1/2

..., nato a .. il ..., C.F. ..., residente in ...

Proprietà per 1/2

..., nata a ... il ..., C.F. ..., residente in ...

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare confina sul fronte principale (est) con Via Del Mulino, a nord ed ovest confina con i mappali 432 e 950 dove sono presenti altri fabbricati, mentre sul lato sud confina con il mappale 727 che ospita una villetta a schiera in aderenza a quella in oggetto, salvo altri.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ... del ..., Repertorio n. ..., trascritto a ... il ..., Reg. Part. n. ... e Reg. Gen. n. ..., registrato a ... il ... al n. ... Serie

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio ... in data

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17/10/2025 i beni pignorati risultano interessati dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE del ... - Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI

COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del ... - Registro Particolare ... Registro Generale

...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del ... - Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
4. ISCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...	
Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da	
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	
5. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...	
Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
 * * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
 * * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lugo è stato possibile	
reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Concessione n. ...Prot. ... del ...per costruzione di edifici ad uso	
abitazione;	
- Concessione n. ...Prot. ... del ...per varianti in corso d'opera;	
- Abitabilità Prot. ... del ...	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	Lugo, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si riscontrano alcune difformità, di seguito elencate:	
	- al piano terra non è indicato il vano sottoscala al quale si accede mediante una porta di dimensioni ridotte;	
	- al piano primo la porta di collegamento fra il soggiorno e la sala da pranzo è di dimensioni più ridotte e non è presente il muro di separazione fra cucina e sala da pranzo.	
	* * *	
	DESTINAZIONE URBANISTICA	
	- RUE del Comune di Lugo:	
	AUC.3- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4)	
	- PSC del Comune di Lugo:	
	Ambiti urbani prevalentemente residenziali	
	* * *	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato ... e dai suoi due figli, entrambi maggiorenni.	
	* * *	
	FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
	L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Lugo (RA) in Via Del Mulino, 19 consiste in una villetta cielo-terra con accesso indipendente e corte in proprietà esclusiva, oltre ad autorimessa. Il complesso non è costituito in condominio e ... dichiara che non vi sono spese condominiali, né una polizza assicurativa sull'immobile, se non	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



quella legata al mutuo.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, si procederà alla vendita in un unico lotto.

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento immobili comparabili attualmente in vendita nelle vicinanze del fabbricato in oggetto e la Tabella OMI anno 2025, primo semestre, riportante per il Comune di Lugo, Zona B1, i prezzi di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da €/mq 1.100,00 a € /mq 1.300,00. Ciò stante, quanto sopra considerato e descritto, si assume il valore unitario di €/mq 1.200,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.200,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 183,73 x €/mq 1.200,00 = € 220.476,00

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

restano € 220.476,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 33.071,40

restano € 187.404,60

Detrazioni per la sanatoria/ripristino delle opere riscontrate in difformità

€ 5.000,00

restano € 182.404,60

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) 182.000,00 €

(Euro centottantaduemila/00)

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

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 18.10.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alice Prati

