

**PROCEDURA ESECUTIVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.Es. Imm. n. 36/2025**

Promossa da XXX : Avv. XXX

contro: XXX

RELAZIONE DI STIMA

**UDIENZA 29.10.2025**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina dell'esperta stimatrice in data 14/05/2025 nominava la scrivente dott. arch. XXX con studio in Ravenna via XXX n°22, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito sottoscrivendo il verbale di accettazione in data 20/05/2025. La scrivente, dopo aver visionato i documenti catastali e ipotecari, effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e terreni), la Direzione provinciale di Ravenna ufficio territoriale di Ravenna (per i contratti di affitto), la Conservatoria dei Registri Immobiliari (per l'ispezione ipotecaria e gli atti notarili), contattato il Notaio dott. XXX per il contratto preliminare di compravendita, l'archivio pratiche edilizie del Comune di Bagnacavallo, l'ufficio autorizzazioni scarichi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e verificato la regolarità del vigneto presso la Confederazione Italiana Agricoltori, C.I.A. Romagna di Lugo; espone quanto segue:

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno considerati specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

PARTI COMUNI E SERVITÙ

PROVENIENZA DEL BENE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

REGIME FISCALE

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

DESCRIZIONE DEL BENE

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

CONSISTENZA COMMERCIALE

STIMA DEL BENE

DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI

### ***DATI DI PIGNORAMENTO***

Atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale giudiziario % Tribunale di Ravenna, Atto giudiziario numero di repertorio 549 del 03/03/2025; Nota di trascrizione del 26/03/2025, Registro Generale 5901, Registro Particolare 4216, a favore della società XXX. contro: XXX proprietaria per la quota di 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Bagnacavallo (RA) e censiti al Catasto Fabbricati: Foglio 52 con le particelle: n. 168 (subalterni 1,2 e 4)  
Catasto Terreni: Foglio 52 con la particella n. 170.

*Allegato 1: nota di trascrizione del pignoramento.*

### ***UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI***

Trattasi di un'abitazione su due piani con autorimessa e corte comune (adiacente sul fronte ad un proservizio agricolo non di proprietà e sul retro, a parte di un ricovero attrezzi, il subalterno 3) e un



appezzamento di terreno agricolo a vigneto di circa due ettari, siti in Via Sinistra Canale inferiore 41 nel Comune di Bagnacavallo (RA) in prossimità di Villa Prati; negli strumenti urbanistici rientra negli: “*Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva.*”. Dista circa tre chilometri e mezzo dal centro di Bagnacavallo e circa due chilometri dalla chiesa di San Giuseppe di Villa Prati. Riguardo gli edifici, la consistenza è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature; il terreno agricolo in metri quadrati.

- 1) Abitazione con ingresso indipendente su due piani: il piano terra è costituito da ingresso, cucina e pranzo; il primo piano da disimpegno, quattro camere e un bagno. Complessivi 152 mq.
- 2) Autorimessa con wc e caldaia a legna di complessivi 48 mq.
- 3) Terreno agricolo di 19.197 mq.

#### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo località Villa Prati (RA) in via Sinistra Canale Inferiore 41; la data di presentazione delle planimetrie è del 26/01/2010, prot. n. RA0009905, al Foglio 52 con le particelle:

**n. 168 subalterno 1**, piano T e piano 1°, categoria A/3 Classe 3 (*Abitazioni di tipo economico*), consistenza 7 vani, superficie totale 152 mq., rendita euro 668,81,

**n. 168 subalterno 2**, piano T, categoria C/6 Classe 2 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*), consistenza 44 mq., superficie totale 48 mq., rendita euro 136,34;

**N.B.** Risulta pignorato anche il **subalterno 4** (*BCNC-corte a tutti i sub*) **della particella n.168**, ente urbano di sup. 1293 mq.

Non è oggetto di ipoteca/pignoramento il sub.3, costituito da due ricoveri attrezzi ( uno demolito), una legnaia ( collabente), un box e una cisterna; nel contratto di mutuo ipotecario, il sub.3 è citato solo come sub confinante al garage ( sub.2). La scrivente ha segnalato la singolarità all'avvocato precedente e al custode giudiziario che ha inserito l'osservazione nella Relazione di primo accesso depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 24 luglio 2025.

Il terreno agricolo è censito al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA), al Foglio 52 con la particella n. 170 di superficie 19.197 mq., reddito dominicale euro 200,39, Reddito agrario euro 170,75.

**Allegato 2: planimetrie e visure catastali.**

### **PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto di stima sono di piena proprietà dell'esecutata.

**Allegato 3: certificazione notarile.**

### **CONFINI**

I fabbricati in oggetto risultano confinanti con la particella censita al Catasto Fabbricati:

n.145, sub.4 di XXX.

Il terreno agricolo risulta confinante con le particelle:

n. 109 di XXX e n.183 di XXX.

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

I dati catastali attuali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto, nella relativa nota di trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile.

### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nell'atto del mutuo ipotecario del 07/08/2015 Numero di repertorio 56/47 notaio XXX di Faenza, la proprietaria: “ *Dichiara, assumendo ogni conseguente responsabilità, che detto immobile è nella sua libera ed esclusiva proprietà e disponibilità e che non è soggetto ad alcuna iscrizione o privilegio precedente né ad alcuna trascrizione, a servitù non apparenti o altro vincolo o onere, anche per imposte o di piano regolatore, che possano pregiudicare o diminuire la garanzia...* ”.

Si rileva che, per ammissione dell'affittuario del fondo agricolo l'impianto da lui realizzato, di irrigazione del nuovo vigneto attraversa la sua proprietà ( che è adiacente al compendio pignorato) e la tubazione di alimentazione dell'acqua attraversa il retro della casa in oggetto.

**Allegato 4: Estratto del contratto del mutuo ipotecario.**

## **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietaria per successione da XXX deceduta nel 2009 alla quale pervenne per successione da XXX fu XXX deceduto nel 1939.

*Allegato 5: Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità.*

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'ispezione ipotecaria in data 18/06/2025 non risultano iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della certificazione notarile del 26/03/2025.

*Allegato 6: ispezione ipotecaria.*

## **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

## **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari:

**Corpo A:** la casa con autorimessa.

Come dichiarato dal figlio della proprietaria, la casa risale agli anni venti del 1900.

Nell'archivio del Comune di Bagnacavallo risulta la seguente pratica edilizia:

ART.26 Legge 47/85 Opere interne. Prot. 5093 del 26/04/1986, N° pratica 5093/1986/A26/BG, intestata a XXX per: "*Lavori opere interne.*".

## **Destinazioni e prescrizioni urbanistiche**

La corte con la casa e l'autorimessa e l'adiacente terreno agricolo sono soggetti alla disciplina delle prescrizioni urbanistiche dettate dalle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio dell'Unione Bassa Romagna e rientrano nell': "*Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*".

(RUE Capo 4.6 -Territorio Rurale-Disposizioni Generali. Art. 4.6.1.), si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'estratto delle norme.

## **Vincoli e oneri condominiali**

Il bene in oggetto non appartiene ad un condominio.

**Corpo B:** il terreno agricolo a vigneto.

Il vigneto è stato autorizzato; il primo impianto è del 1992 ed il secondo del 2020 realizzato dall'attuale affittuario.

**Allegato 7: pratica 5093/1986/A26/BG.**

**Allegato 8: CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) e estratto norme.**

**Allegato 9: schedario viticolo.**

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Sul terreno agricolo ( Foglio 52 particella 170) risulta un contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto tra le parti in data 22/11/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna. Il canone pattuito è congruo.

Si riporta l'art.2 del contratto: “ *L'affitto in deroga agli artt.1 e 22 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, decorre dal 11 novembre 2023 terminerà il giorno 10 novembre 2025 data alla quale il rapporto si intende definitivamente risolto intendendosi data disdetta ora per allora.*”.

Si segnala che non ci sono le firme delle parti sindacali dei contraenti per avvallare la deroga temporale dei quindici anni di legge.

La casa è abitata dall'esecutata ( con sentenza del Tribunale di Ravenna in data 28.12.1989 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Faenza anno 1990 n. 34/II/C è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio) e dal figlio.

Risulterebbero attualmente a disposizione della proprietà, e quindi liberi a decreto ingiuntivo, l'abitazione con l'autorimessa e la corte, la particella 168 sub 1, e i sub 2 e 4.

**Allegato 10: contratto di affitto.**

**Allegato 11: certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile.**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un'abitazione su due piani con autorimessa e corte comune, semi-isolata (essendo adiacente sul fronte ad un proservizio agricolo) ed un appezzamento di terreno agricolo, siti in Via Sini-

stra Canale inferiore 41 nel Comune di Bagnacavallo (RA) in prossimità di Villa Prati.

La casa con l'autorimessa e il fondo agricolo sono individuati da due distinte particelle catastali e per le loro differenti caratteristiche la scrivente ritiene opportuno descriverli separatamente:

**Corpo A:** la casa con l'autorimessa è dell'inizio del secolo scorso, ha la struttura di mattoni come si evince dalla parte del rustico attiguo sul fronte del confinante che è a faccia vista. La casa fu ristrutturata nel 1986 con il rifacimento dei solai di laterocemento. Il manto di copertura del tetto fu rifatto con ondulina di fibrocemento. La casa ha ingresso indipendente; al piano terra è costituita da disimpegno, soggiorno/pranzo e cucina comunicante con l'autorimessa/caldaia/wc. L'altezza media è di circa 3,08 m. La scala a due rampe, con le pedate e pianerottolo di graniglia, conduce al reparto notte costituito da disimpegno, quattro camere e il bagno finestrato con vasca. L'altezza varia da 2,73m. a 2,80 m. circa. L'immobile è dotato di impianto elettrico e antenna tv, l'acqua proviene dal pozzo, il riscaldamento è a legna con la stufa centralizzata ubicata nell'autorimessa e gli elementi radianti nelle stanze. Lo scarico delle acque reflue avviene nel fosso sul retro (come indicato dall'affittuario del fondo agricolo). I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica, gli infissi principalmente di alluminio. L'autorimessa con il wc e la centrale termica ha altezza di circa 3,16 m. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è scadente.

**Corpo B:** il terreno agricolo ha forma rettangolare lunga e stretta con il fronte sulla strada (via Sinistra Canale Inferiore, adiacente al canale Naviglio), con l'accesso comune della casa; è impiantato a vigna a trebbiano realizzato in due periodi: la parte sul retro è un vigneto impiantato nel 1992, la parte antistante è un nuovo impianto dotato di irrigazione alimentata dall'acqua del naviglio. L'impianto nuovo è stato realizzato dall'affittuario, proprietario del rustico e del fondo adiacenti e la tubazione di alimentazione dell'impianto di irrigazione attraversa la sua proprietà.

***Allegato 12: documentazione fotografica.***

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale riguardante gli edifici è calcolata in metri quadrati al lordo delle mura-

ture; riguardo il terreno agricolo la consistenza è indicata in mq.

**Corpo A:** la casa è circa 152 mq., l'autorimessa è circa 48 mq.

**Corpo B:** il terreno agricolo è circa 19.197 mq.

### STIMA DEL BENE

**Corpo A:** per la casa e l'autorimessa si ritiene di considerare i valori medi, ai quali sono applicati i coefficienti per la vetustà e lo stato conservativo; vedi tabella:

Edificio destinazione	Sup. lorda mq.	valore medio €/mq.	Risultante €/mq. x sup.	Vetustà dal 1986 coeff. di riduzione	Risultante €/mq. x coeff. vetustà	Stato di conservaz/manutenz: <u>scadente</u>	Risultante €/mq. x coeff. conserv/manutenzione
Residenziale	152 mq.	755 €	114.760 €	0,755%	86.643,8 €	0,6	51.986,28 €
Autorimessa	48 mq.	452,5 €	21.720 €	0,755%	16.398,6 €	0,6	9.839,16 €
Sommano							61.825,44 €

Si rileva che:

1) Nella pratica di accatastamento del 26/01/2010 fu rilevato un ulteriore immobile, il **sub.3** (con destinazione D/10 = Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, Rendita: euro 1.351,15: Vani 7,0, Superficie: 44 mq.); tale immobile **sub.3** non risulta nella nota di trascrizione del 07/08/2015 di accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutata; nel contratto del mutuo ipotecario l'immobile sub. 3 è citato solo come bene confinante ma non come immobile oggetto dell'ipoteca e non è indicato nel pignoramento. Allo stato attuale di tale immobile, il sub.3, la scrivente ha rilevato: la parte della legnaia costituita da una tettoia di metallo collabente, la parte del ricovero attrezzi di muratura adiacente alla casa, il box di metallo e la cisterna. Il ricovero attrezzi principale è stato demolito; è visibile solo la platea di calcestruzzo. Nella Relazione di primo accesso redatta dal custode giudiziario del 24 luglio 2025 è stata segnalata la criticità che si conclude: *“ Il sottoscritto custode dell'intestata esecuzione immobiliare rimette al legale della creditrice ed al Sig. Giudice dell'esecuzione per gli adempimenti ulteriori.”*

**Allegato 13: Planimetria catastale del sub.3 con l'indicazione in giallo dei manufatti demoliti.**

2) l'abitazione ha la copertura di fibrocemento; si deve eseguire lo smaltimento e la sostituzione con manto di copertura di tegole di cotto come in origine e il rifacimento delle lattonerie con i canali di gronda e i discendenti: si stima circa € 10.000; risultano lievi difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimo che rientrano nelle tolleranze di legge;

3) le acque reflue domestiche scaricano (come dichiarato dall'affittuario) nel fosso sul retro; occorre adeguare la linea di smaltimento come da normativa vigente e chiedere l'Autorizzazione allo scarico non essendo presente la pubblica fognatura: si stima circa € 2500.

**Corpo B:** il terreno agricolo è di complessivi 19.197 mq suddivisi in due vigneti uno di vecchio e uno di nuovo impianto:

A) vigneto realizzato nel 1992 di 5300 mq. (dato dello schedario viticolo) più il terreno per le capezzagne stimato in proporzione in 1107 mq. quindi 6407 mq.

B) vigneto del 2020 di 4.122 mq. + 6.455 mq. = 10.577 mq. (dato dello schedario viticolo) più terreno per le capezzagne stimato in proporzione in 2.213 mq. quindi 12.790 mq. con l'impianto di irrigazione, vedi tabella:

Si considerano i valori medi di mercato.

Terreno agricolo destinazione	Superficie mq.	valore €/ mq.	Risultante €/mq. x superficie
Vigneto impianto 1992	6.407 mq	3,5 €	22.424,5 €
Vigneto irriguo impianto del 2020	12.790 mq.	5,5 €	70.345 €
Sommano	19.197 mq.		<b>92.769,5 €</b>

Si rileva che:

4) risulta un Contratto Preliminare di Compravendita tra XXX e XXX (l'affittuario) per il vigneto ( Foglio 52 particella 170) in data 18 gennaio 2018 con promessa di stipula in data 30 giugno 2019, che non è stato stipulato.

**Allegato 14: Contratto Preliminare di Compravendita del vigneto.**

Considerando la consistenza, lo stato di fatto del bene, la sua destinazione, l'ubicazione, eventuali revisioni di atti, le opere da realizzare, le risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori settoriali e i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, del Rapporto 2024 del Mercato Immobiliare a Ravenna e Provincia,; la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, valutando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. **Il valore stimato dell'intero bene in oggetto, considerando il ribasso del 15% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, è il seguente:**

Tipologia del bene	Valore di stima	Regolarizzazione	Risultante	Ribasso del 15%	Valore finale di stima
casa+ autorimessa	61.825,44 €	12.500 €	49.325,44 €	7398,81 €	<b>41.926,63 €</b>
Terreno agricolo a vigneto	92.769,5 €	-	92.769,5 €	13.915,425 €	<b>78.854,075 €</b>
Sommano			142.094,94 €	21.314,241	120.780,705 €
Valore finale di stima è di:					<b>120.780 €</b>

**€ 120.780 (centoventimila settecentottanta euro/00).**

***DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI***

Il bene nello stato attuale non è divisibile in lotti, la vendita deve procedere in un'unico lotto.

Il compendio pignorato è costituito da due particelle catastali (casa con autorimessa e vigneto) che hanno l'ingresso comune carrabile dalla strada, altresì il vigneto irriguo è asservito dalla linea dell'acqua del confine passante dietro la casa. Inoltre l'appetibilità del vigneto, avvalorata dalla presenza del contratto di affitto, è assai maggiore rispetto all'appetibilità della casa se fosse scorporata dal fondo agricolo. Il mercato è saturo di offerte di rustici/case di campagna isolate. Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta sarà a disposizione per ulteriori chiarimenti.

LA CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott.XXX)



### ALLEGATI



- 1) Nota di Trascrizione.
- 2) Planimetrie e visure catastali.
- 3) Certificazione notarile.
- 4) Estratto contratto mutuo.
- 5) Nota trascrizione accettazione tacita di eredità.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Pratica PG. 5093/86.
- 8) CDU Certificato di destinazione urbanistica e estratto norme.
- 9) Schedario viticolo.
- 10) Contratto di affitto.
- 11) Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile.
- 12) Documentazione fotografica.
- 13) Planimetria catastale del sub.3 con l'indicazione in giallo dei manufatti demoliti.
- 14) Preliminare di compravendita vigneto.

