

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. PAOLO GILOTTA**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
\*\*\*

**ASTE GIUDIZIARIE**  
ALLEGATO A

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ANONIMO

\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**





L'immobile è collocato nel centrale Viale XXXXX a circa 400 mt dalla centralissima rotonda Primo Maggio, in direzione ovest. Inserito in un contesto condominiale, mantiene una certa autonomia avendo un accesso esclusiva direttamente dal Viale XXXX al n.c. XXX; ha invece interferenze condominiali per accedere alla zona delle autorimesse che è collocata al piano interrato. Per accedervi si attraversa la corte esclusiva retrostante e attraverso un cancello di accesso, si raggiunge la zona comune e poi la zona di accesso alla rampa carrabile. Ovviamente la zona delle autorimesse è accessibile carrabilmente dal passo carraio comune.

L'appartamento è così costituito: dalla strada e dal cancello esclusivo, si accede alla corte esclusiva antistante il fabbricato che è suddivisa parte a zona verde e parte pavimentata nella zona di accesso alla abitazione e nel corsello di ingresso mentre per la restante parte non è pavimentata e presenta prato coltivato con alcune piante. Da una ampia vetrata scorrevole si accede alla zona giorno costituita da un

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



	<p>loCALE soggiorno con angolo cottura sulla sinistra. Nella parete di fronte</p>	
	<p>all'ingresso, sono individuabili la porta di accesso alla corte esclusiva</p>	
	<p>retrostante, la porta di accesso all'anti bagno e di conseguenza al</p>	
	<p>bagno e le due porte di accesso alla camera da letto e al locale servizio.</p>	
	<p>La camera da letto ha, da progetto, una conformazione a L; ma nella</p>	
	<p>zona del muro centrale è stato collocato un armadio a muro in</p>	
	<p>cartongesso che di fatto rendere utilizzabile in maniera indipendente la</p>	
	<p>stanza da letto singola ed il locale rimanente a servizio. In risposta al</p>	
	<p>punto 4 sarà presa in esame questa situazione.</p>	
	<p>La struttura del fabbricato principale, è intelaiata con pilastri e travi in</p>	
	<p>c.a., tetto in legno, muri esterni ed interni in blocchi di mattoni, porte</p>	
	<p>interne sono in legno, le finestre e l'infisso di ingresso alla zona giorno</p>	
	<p>in metallo con vetri camera. I pavimenti sono in gres porcellanato con</p>	
	<p>effetto legno sia per la zona giorno che per la zona notte. In ceramica</p>	
	<p>per il bagno che è anche rivestito per una altezza di circa ml. 1.10 oltre</p>	
	<p>alla zona della doccia. Il riscaldamento e' del tipo a pavimento;</p>	
	<p>l'impianto elettrico e' del tipo sottotraccia. L'appartamento è dotato</p>	
	<p>inoltre di sistema di allarme antiintrusione. La corte retrostante è</p>	
	<p>pavimentata in gres di colore chiaro e contornata da una recinzione</p>	
	<p>leggera e bassa; nella zona adiacente al sottoscala, è presente il</p>	
	<p>cancello che conduce nelle parti comuni esterne del piano terra da cui</p>	
	<p>si raggiunge la rampa di accesso alla zona dei garage.</p>	
	<p>L'autorimessa al piano interrato, è di forma irregolare in blocchi di</p>	
	<p>mattoni, non intonacati con impianto elettrico e basculante in metallo</p>	
	<p>manuale. Anche questa zona è esaminata in risposta al punto</p>	



4. Ovviamente, attraverso l'accesso carrabile a fianco del civico XXX, si raggiunge la rampa di accesso ed il garage con gli automezzi.

Dalla documentazione fotografica è possibile verificare le varie zone descritte ad apprezzare la qualità delle rifiniture dei vari locali..

#### .IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Catastalmente** le unità sono censite presso il **Catasto Fabbricati** di

Ravenna Comune di Cervia al:

- Foglio XX mappale XXX sub XX Viale XXX n. SNC piano T Cat.

A/2 CL. 5 vani 3 sup. cat. Mq. 68 Rc € 573,27.

- Foglio XX mappale XXXX sub XXX Viale XXXXX piano S1 Cat.

C/6 CL. 4 mq.18 sup. cat. Mq. 20 Rc € 130,15

al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Cervia

al Foglio XX mappale XXX Ente Urbano di mq. 1372.

Catastalmente sono intestate a **XXXX XXXXX** n. a XXXXXX (XX) il

XX/XX/XXXX per  $\frac{1}{2}$  e **XXXXX XXXXX** n. a XXXXX il

XXX/XXXX/XXXXX per  $\frac{1}{2}$ 0

#### CONFINI

Il **bene confina a Est** oltre con ragioni XXXX XXXXX XXXX, a **Nord**

con ragioni comuni condominiali, a **Ovest** con ragioni XXXXX, XXXXX,

a **sud** Viale Ravenna. l'autorimessa confina a EST e OVEST con


ragioni condominiali, A NORD con ragioni XXXXX e a SUD con ragioni

XXXXX – XXXXXXXX.

#### PERTINENZA

Intera proprietà

#### PROVENIENZA DEL BENE

 <p>I passaggi di proprietà del bene, sono ben individuati dalla relazione</p>	
<p>notarile del Notaio Niccolo' Tiecco, agli atti quale certificazione notarile</p>	
<p>sostitutiva, di cui si riportano, di seguito, i passaggi più rilevanti e</p>	
<p>principali</p>	
<p>Fin dal 1967 l'immobile era di proprietà di xxx xxxx n. a xxx xxx (xx) il</p>	
<p>xx xxxxx xxxx, che lo ha acquisito con tre atti di acquisto separati che</p>	
<p>rispettivamente sono:</p>	
<p>- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto</p>	
<p>in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxx/xxxxx</p>	
<p>- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto</p>	
<p>in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxx/xxxxx</p>	
<p>- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto</p>	
<p>in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxx/xxxxx</p>	
<p>Successivamente con atto del Notaio xxx xxxx in data xxx/xxx/xxxxx</p>	
<p>Rep. xxxx trascritto a Ravenna in data xx/xxx/xxxxx ai nn. xxxx/xxxxx,</p>	
<p>la proprietà si trasferisce alla società' xxxxxx xxxx xxxxx</p>	
<p>Con atto del Notaio xxxx xxxx xxxx di xxxxx in data xx/xxx/xxxx Rep.</p>	
<p>xxxx trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data xx/xx/xxx ai nn.</p>	
<p>xxxx/xxxxx , acquista l'immobile la signora xxxx xxxxx n. a xxxx il</p>	
<p>xx/xx/xxxx.</p>	
<p>Infine con atto del Notaio Sereno Barchi in data xxx/xxx/xxxx Rep. xxxx</p>	
<p>racc.xxxxx trascritto a Ravenna in data xx/xxx/xxxx ai nn. xxx/xxxx</p>	
<p>diventano proprietari i signori xxxx xxxxx n. a xxxxx il xxx/xxx/xxxx e</p>	
<p>xxxx xxxxx n. a xxxx il xx/xxx/xxxx per ½ ciascuno attuali proprietari</p>	
<p>esecutati.</p>	



Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano altri gravami pendenti sul bene oltre a quelli elencati nella relazione notarile depositata agli atti..

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a **Imposta di registro** .

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Urbanisticamente l'immobile è inserito nella zona definita " B3 perimetrato – Milano Marittima - Residenziale estensiva satura o di completamento (art. 25). ", a ridosso della zona centrale di Milano Marittima e vicino ad una recente creazione di una zona sportiva.

Il condominio in cui è inserita l'unità oggetto di esecuzione, è stato edificato in seguito alla demolizione della struttura precedentemente esistente ed esistente fin dagli anni '60.

Fin da quando era proprietaria la Signora XXXX XXXX, il complesso era destinato a locale da ballo per il quale furono chiesti permessi per l'ampliamento nel XXXX P.A. XXXX e poi anche una tettoia con pratica XXX/XXXX; fu chiesta una variante al dancing con p.a. XXXXX N. XXX ed un ampliamento con pratica XXX del XXXX ; successivamente fu anche richiesta una sistemazione della pista da ballo ed una pensilina rispettivamente con P.A. XXXXXX del XX/XX/XXXX e XXXXX del XXX/XX/XXXXX.

Con P.d.C. N° XXX del XX/XX/XXXX Prot. XXXXX Rif. Prot. XXXXX del XX/XX/XXXXX, la nuova proprietà XXXXXX XXXX XXXXX ha ottenuto l'autorizzazione per demolire la struttura esistente e costruire un organismo edilizio residenziale. E' stata istruita anche la

ASTE GIUDIZIARIE®  
 autorizzazione sismica per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione

PG XXXX in data XX/XX/XXXX Prot. Sis. XX/XXX P.G. XXXXX con  
 inizio lavori il XX/XX/XXXX e fine lavori e certificato di collaudo in data  
 XX/XX/XXXX.

Con Dia XXXXX del XX/XXX/XXX Prot. XXX PE XXX/XXXX è  
 stata richiesta la esecuzione della recinzione e in conseguenza è stata  
 rilasciata la autorizzazione dei passi carrai con Prot. XXXXX Rif. Prat.  
 XXXX del XXXXXX Concessione N° XXXXX del XXX/XX/XXX. Infine  
 e' anche stata presentata una variante con Dia XXXXX del  
 XXX/XXX/XXXX Prot. XXXX PE XXX/XXXX

Al termine delle opere, il Comune di Cervia ha rilasciato il  
 certificato di abitabilità e agibilità N° XXX del XX/XXX/XXXX.

All'interno della pratica edilizia sono anche rilevabili il certificato di  
 conformità dell'impianto elettrico ed il certificato di conformità del  
 metano..

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è utilizzato dagli stessi esecutati ed in particolare il sig. xxxx  
 xxxx che in quei locali ha la propria residenza. Anche l'ispezione  
 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato alcun tipo di  
 contratto o cessione di utilizzo a qualsiasi titolo

### STIMA DEL BENE

L'immobile in oggetto è collocato in una delle zone molto appetibili del  
 mercato di Milano Marittima che spesso è annotata fra le località più  
 care in Italia.

Per arrivare alla determinazione del valore unitario da applicare alla



superficie commerciale, ho utilizzato una serie di comparabili molto

vicini all'abitazione e oggetto di compravendita in questi ultimi 6 mesi

(i dati rilevati lo hanno consentito).

La media di questi valori, confrontata anche con la forbice fornita

dall'OMI presso l'Agenzia delle Entrate, è applicata alla superficie

commerciale del bene a sua volta determinata sulla base della Norma

UNI 10750.

Inizio proprio da questa ultime considerazione; la superficie

commerciale del bene è così determinata:

Abitazione mq. 54,28 x 1.00 = mq. 54,28

Corte antistante mq. 72,21 x .015 = mq. 10.83

Corte retrostante mq. 25,48 x 0.15 = mq. 3,82

Autorimessa mq. 20,58 x 0.50 = mq. 10.29

L'analisi dei valori comparabili (come detto molto recenti) ha prodotto

un valore medio di 5.599 €/mq. che è anche perfettamente in linea con

la forbice fornita dai valori OMI presso l'Agenzia delle Entrate che

oscilla da 4.400 a 6.100 €/mq.

Il valore del bene è quindi quantificabile in :

mq. 79,22 x 5.599 €/mq. = € 443.552,78 .

Sono da portare in detrazione le operazioni necessarie per poter

regolarizzare quelle situazioni descritte in risposta al punto 4 e

complessivamente stimabili in e 4.000 comprese le spese tecniche

necessarie.

La valutazione si riduce quindi a :

€ 443.552,78 - € 4.000 = €439.552,78





Infine considerando che l'immobile è posto in vendita in assenza di

garanzia per vizi, applico una riduzione del 15% di quanto determinato

per l'identificazione del valore da porre a base d'asta.

€ 439.552,78 – 15% = € 373.619,86 ed in **cifra tonda € 374.000,00**

Lavezzola 26/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Ricci Maccarini

