TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2026 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE: _____

(avv.to _____)

contro

ESECUTATO: _____

*** * ***

UDIENZA DEL 16/09/2026 - ORE 11.20

*** * ***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

*** * ***

LOTTO UNICO

*** * ***

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettante all'esecutata.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Come sopra accennato, unicamente sulla scorta della documentazione catastale e di quella reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna e come desumibile esclusivamente da alcune fotografie scattate solamente in esterno ed a distanza in quanto l'immobile risulta completamente inaccessibile, a parere dello scrivente, si ritiene opportuna la vendita dei beni in un unico lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra anche alla luce del fatto che trattasi di fabbricato sviluppato su piano terra e primo, con annessa porzione di piccolo manufatto di servizio - in parte oggetto di esproprio da parte del _____ - il tutto su area cortilizia, oltre piccolo frustolo di terreno agricolo, attualmente il tutto in stato di totale abbandono e collabenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA (*allegato 3*):

- bene intestato a:
  - _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

  dei seguenti beni:
  - Foglio 108, **Particella 30, Sub. 1**, Zona Censuaria 3, Categoria A/4[1], Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie catastale: Totale mq 624, Totale escluse aree scoperte[2]: mq 518, Rendita € 557,77, via Stradone n. 55, piano T-1;

  L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*allegato 3*):
  - Foglio 108, Particella 30, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 2.537.

E' inoltre presente il seguente bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA (*allegato 3*):

- bene intestato a:
  - _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

  del seguente bene:
  - Foglio 108, **Particella 942**, seminativo di mq 191, R.D. € 0,98, R.A. € 1,13;

NOTA: si fa presente che nonostante lo stato di collabenza in cui versano gli immobili,

1 A/4: Abitazioni di tipo popolare

2 Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la categoria catastale desumibile dalle visure è rimasta la A/4.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 20/03/2026 Rg. n. 5916, Rp. n. 4139. *(allegato 1)*

Si rileva che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione non è indicata la sezione urbana.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliare a destinazione residenziale su ampia area cortilizia oltre piccola area di terreno agricolo, il tutto attualmente in completo stato di abbandono e collabenza, sita in Comune di Ravenna, Località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55 in zona periferica a pochi chilometri ad est centro del capoluogo, in prossimità della SS67 – Via Classicana, ed a poca distanza dall'abitato di Porto Fuori.

Si vuole precisare sin da ora che in data 12 maggio 2026 veniva tentato un accesso agli immobili oggetto di esecuzione e si constatava, da un'ispezione visiva effettuata dall'esterno, che gli stessi versano attualmente in totale ed evidente stato di abbandono e degrado, con crolli strutturali di porzioni dell'edificio.

L'edificio si trova attualmente in stato di collabenza, condizione che considerata la pericolosità, rende impossibile un rilievo all'interno dell'immobile, che risulta per quanto è stato possibile appurare tramite rilievo fotografico anche infestato internamente da folta e fitta vegetazione.

Inoltre si rileva che risulta anche impedito l'accesso dalla strada principale (via Stradone) per la presenza di guard rail a seguito di realizzazione di nuovo svincolo-innesto con la strada SS67 (Via Classicana), che ha visto di recente, una procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

espropriativa di porzioni di terreni antistanti il fabbricato in parte anche di proprietà dell'esecutata; di conseguenza attualmente è possibile giungere nei pressi dell'edificio (senza comunque possibilità di accesso) esclusivamente da una strada secondaria da Via Staggi insistente su terreni di altra proprietà estranea alla presente procedura.

Transitando su questa stradina secondaria in ghiaino, risulta comunque impossibile giungere in prossimità all'immobile così come all'area esterna in quanto la stradina stessa risulta sostanzialmente "sbarrata" da folta vegetazione e accumuli di materiale vario anche derivante da parziali crolli per cui è di fatto attualmente impossibile raggiungere l'edificio.
Tale situazione ha comportato l'impossibilità materiale di visionare l'immobile sia esternamente che internamente.
Ad avviso dello scrivente sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario, interfacciarsi con l'Ente _____ per comprendere come ripristinare e/o realizzare l'accesso all'immobile.

Si rileva, in merito alla presenza di guard rail che impedisce l'accesso diretto alla proprietà, che lo scrivente ha provveduto in data 24/06/2026 ad inviare comunicazione pec all'Ente _____ per evidenziare tale situazione, senza ricevere ad oggi alcun riscontro.

Ad oggi quindi l'area di terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come l'adiacente frustolino di terreno agricolo (mapp. 942), risultano essere un lotto intercluso, in un contesto solo parzialmente urbanizzato. *(Allegato 5)*

Si precisa inoltre, sin da ora, come meglio descritto nel paragrafo "Vincoli" che **i fabbricati in oggetto sono censiti in apposita scheda n. 049.09 del Comune di Ravenna** come **"Edifici di valore tipologico-documentario".**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente, a seguito di segnalazione formulata all'Ill.mo GE, circa le condizioni di conservazione e manutenzione in cui versano attualmente gli immobili così come sopra descritte, è stato autorizzato dallo stesso *"...a redigere l'elaborato peritale valutando per quanto possibile, l'immobile nello stato di fatto in cui si trova (fabbricato collabente), basandosi esclusivamente sui riscontri documentali, catastali, urbanistici e sull'ispezione esterna, esonerandolo dall'accesso ai locali interni ed esterni (area cortilizia esterna) per motivi di sicurezza."* (Istanza al G.E. e relativa autorizzazione in atti)

Superfici desumibili dagli elaborati grafici a disposizione:

Abitazione: PT mq 294,32 circa, 1°P mq 294,32 circa

Proservizio in corpo distaccato: mq 36 circa (come desumibile da estratto di mappa e considerata solo la porzione residua a seguito di esproprio). L'originario manufatto di servizio, come desumibile dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna, aveva una superficie complessiva di mq 44 circa.

Lotto di terreno sul quale insistono gli immobili sup. catastale mq 2.537

Terreno Mapp. 942: sup. catastale mq 191

CONFINI

_____ (Mapp. 943, Mapp. 908, Mapp. 674, Mapp. 940), _____ (Mapp. 939), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 9*) a rogito Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, Rep. n. 64.698/14.050 del 07/10/1999 si evince che: *"[...]Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come competono alle Parti venditrici in forza dei loro titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di legge per i casi di evizione o molestia, liberi da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri nonché da ipoteche, contratti agrari o diritti di prelazione; precisano i venditori che le servitù di cui appresso non interessano quanto oggetto di vendita:

- servitù a favore del _____ trascritta con nota 21 marzo 1985 art. 2309 a carico dei mappali 29, 402 e 403 del Foglio 108 per il passaggio a ml. 1,20 di profondità minima di una tubazione di acqua su una striscia di terreno larga ml. 3 e lunga ml. 280; in conseguenza i terreni interessati dovranno essere lasciati ad uso agrario prativo con esclusione di qualsiasi piantagione di alberi per una fascia continua coassiale all'impianto della lunghezza di ml. 3 ed è fatto divieto assoluto di edificabilità ad una distanza inferiore a ml. 5 dall'asse del tubo; l'_____ potrà accedere liberamente all'area servita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione od allacciamento previo avviso alla proprietà;

- servitù a favore del _____ trascritta con nota 31 luglio 1985 art. 4990 a carico dei mappali 29, 402, 403 del Foglio 108 per la posa in opera di una condotta di fognatura e relativi accessori per la costruzione del collegamento delle reti di fognatura nera di Lido Adriano e mista di Porto Fuori con l'impianto idrovoro di città, costituita da condotta in cemento armato con pozzetti di ispezione intervallati a circa ml. 50; l'area asservita ha una lunghezza di ml. 275 ed una larghezza di ml. 1,00 ed in tale area non si potranno piantare alberi o piante ad elevato sviluppo radicale né realizzare od installare qualunque manufatto; il _____ potrà accedere liberamente all'area asservita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione od allacciamento previo avviso alla proprietà salvo il risarcimento danni arrecati ai frutti pendenti.

Le vendite vengono convenute a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute in quest'atto.[...]"

"[...] PATTI SPECIALI

L'immobile di cui sopra avrà accesso alla pubblica via attraverso il passaggio esistente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di proprietà del Sig. _____.

La linea di confine fra i mappali 30-673 e 672 è delimitata dall'asse del fosso di scolo che circonda la proprietà, in confine con la proprietà _____; la recinzione dell'immobile acquistato sarà fatta dalla acquirente sulla sua proprietà a sue spese con rete metallica sostenuta da pali in ferro o cemento […]"

PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano tutte intestate come segue (*allegato 3 e 8*):

- **_____, nata a _____ il _____, C.F. _____ - per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del tentato primo accesso, le unità immobiliari oggetto di pignoramento come già sopra detto, sulla scorta della documentazione fotografica scattata a distanza, risultavano in completo stato di abbandono, collabenti ed inaccessibili.

Il sottoscritto ha formulato richiesta all'agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna circa la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutata relativi agli immobili in oggetto ricevendo risposta negativa (*allegato 14*).

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso nei titoli di provenienza e dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti *(allegato 11)*:

RUE 2 Componente puntuale: ***Edifici di Valore Tipologico Documentario**, Art. IV.1.8; Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è individuato da specifica **"Scheda n. 049.09"** *(allegato 12)*

Dalla normativa di cui sopra si rileva:

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, riferita alla scheda di censimento facente parte del *QUADRO CONOSCITIVO* allegato al PSC, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* di origine rurale.

Nelle schede di censimento sono individuati:

- gli *Edifici di valore tipologico-documentario* da conservare
- gli edifici privi di valore, che possono essere eventualmente demoliti e/o riedificati e ricomposti anche con sagoma diversa ma senza aumento di **Sc**
- le superfetazioni
- gli elementi incongrui da rimuovere
- gli edifici preesistenti ora demoliti.

Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate, qualora risultassero non rispondenti alla realtà effettivamente in atto, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche presentate dalla proprietà. In tal caso il dirigente potrà precisare e/o rivedere il valore originariamente definito per i singoli edifici e/o altri elementi riportati in scheda.

Il valore tipologico documentario degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con provvedimento del dirigente SUE purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928 o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stilemi delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

2. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario sono ammessi interventi di: **MO, MS, RRC, RT, RE** senza alterazione della sagoma e adeguamenti per abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Sono consentite modeste modifiche alle altezze delle fronti (max cm 50) per l'inserimento di cordoli di collegamento strutturale finalizzato al miglioramento sismico o per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con ricostruzione dell'edificio, con **SC** e **Vt** esistente ed eventuale incremento di **SC** di cui al successivo c6 e con numero massimo di 4 unità abitative.

Per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale e delle distanze di prima approssimazione da elettrodotti, la ricostruzione del fabbricato dovrà essere prevista fuori delle stesse anche su aree acquisite in epoca successiva all'adozione della presente variante.

5. Al fine di migliorare le condizioni abitative, è ammesso il recupero di sottotetti e/o di doppi volumi anche con incremento della **SC**.

Per i fabbricati di servizio, riconosciuti di valore tipologico – documentario, adiacenti o distinti dall'edificio residenziale, è consentito il recupero ad uso abitativo fermo restando che non è ammessa la suddivisione della corte del complesso.

Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari), e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, qualora non regolarmente autorizzati, sanati o condonati, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la **MS**.

E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e/o da tracce evidenti in loco e/o da fonti documentali certe e purché presenti nelle mappe catastali del 1928, qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante.

6. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico - documentario è ammesso, in riferimento agli schemi riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato D), un ampliamento una tantum della **SC**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/04/83, fino a 50 m2 di **SC.** Per i portici, è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità al portico di un unico fronte per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Negli edifici di valore tipologico documentario è consentito l'incremento delle unità immobiliari.

Tale incremento non è consentito per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; è consentito nelle fasce di rispetto ferroviario solo nel rispetto della specifica normativa in materia di acustica.

Non sono consentiti più di tre ingressi al fine di non alterare la serialità delle aperture.

8. Non è ammesso il declassamento di abitazioni coloniche a servizi agricoli, fatte salve quelle ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti con valori del campo elettromagnetico superiore a quelli previsti per l'uso abitativo.

Le abitazioni già declassate a servizi alla data di adozione del RUE, se di valore tipologico documentario, possono essere riqualificate all'uso originario o destinate a civile abitazione o ad altre destinazioni compatibili e non concorrono al calcolo della **SC** ammessa.

9. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche, sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali e finiture originarie.

Il recupero di ex stalle e servizi agricoli a vani di abitazione, può avvenire esclusivamente qualora vi siano tutti i requisiti igienico sanitari.

In particolare, per gli ambienti anticamente destinati a stalle, è permesso, ove non esista alternativa, un piccolo ampliamento delle tipiche finestrelle, conservandone le proporzioni e la posizione, al fine di migliorare il rapporto aeroilluminante dell'ambiente interno.

Dovrà comunque, in tutti i casi, essere preservata la leggibilità della precedente destinazione d'uso a servizi.

10. Si applicano, oltre alle prescrizioni di cui all'art. VI.2.2 c2 le seguenti prescrizioni:

a) Per le facciate e per ogni elemento esterno non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.

b) Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi minori, estranei all'impianto più antico ed ubicati a quota inferiore rispetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

c) I pannelli solari potranno essere inseriti se integrati nella copertura, privilegiando falde inclinate di corpi di servizio privi di valore tipologico o collocazioni a terra con criteri di compatibilità e attenzione alla preservazione della corte.

d) E' esclusa la realizzazione di pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre, terrazzi, logge, di ingressi e volumi tecnici in qualsiasi materiale, esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile.

RUE 2 Componente di zona

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato, Art. IV.1.10;*
- *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR4 – Zona Agricola periurbana SR4.1 – Con funzione agricola, di forestazione e verde privato, Art. VI.2.6 c4 – Art.VI.2.6* (Il frustolino di terreno agricolo)

RUE 2 Componente perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.4 Porto fuori, Art.* IV.1.4 c2*;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4, Art. IV.1.13:*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria di progetto, Art. IV.1.2 c3*
- *Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....), Art. IV.2.3 c4.*

Si precisa che in data 05.11.2024 vi è stata la riassunzione parziale della proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comma 2 della L.R. 24/2017 e ss.mm.

Dal momento in cui entrerà in vigore il "nuovo strumento urbanistico", le normative nonché le prescrizioni ora vigenti, potrebbero subire variazioni.

Al momento l'approvazione è prevista per il mese di settembre, mentre l'adozione per i mesi successivi.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che l'eventuale l'aggiudicatario, potrà e dovrà svolgere ogni ulteriore e necessario approfondimento con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.

PROVENIENZA

Con atto di vendita *(allegato 9)* a rogito Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, Rep. n. 64.698/14.050 del 07/10/1999, la Sig.ra _____ acquistava i seguenti beni:*"[...] - 1) dal Sig. _____, che vende il seguente:*

IMMOBILE – Casa di civile abitazione in Ravenna – Frazione Porto Fuori via Stradone n.55, composta di piani due per complessivi vani utili nove ed accessori, con area cortilizia.

Detto immobile, a seguito di denuncia di costituzione n.C01802.1/1998 del 15.12.98, è censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna in ditta "_____..." come segue:

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 30 sub. 1, via Stradone n.55, piani T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe, 2, vani 12, R.C.L.1.080.000.

- 2) dal sig. _____, che vende, il seguente:

IMMOBILE – Terreno agricolo senza fabbricati posto in Porto Fuori di Ravenna, via Stradone della superficie catastale di mq. 250.

CATASTO – Detto immobile è censito al N.C.T. Del Comune di Ravenna a partita 28544 in ditta "_____..."come segue:

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 673 (già 503/b), Seminativo, di are 2.43, R.D. Lire 2.410 R.A. Lire 2.795;

- Sezione Ravenna, Foglio 108, mappale 674 (già 503/c), Seminativo, di are 0.07, R.D.Lire 69 R.A.Lire 80.[...]"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTA: Si precisa, come anche indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento, che il Mapp. 673 è stato soppresso ed ha originato le particelle 942 (oggetto di pignoramento) e particella 943 (oggetto di esproprio da parte del _____).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 10*), aggiornate alla data del 04.06.2026 **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile** (*allegato 2*) **del Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro in data 20/03/2026,** restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 12796 del 11/06/2008 reg.part. n. 2794 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Ira Bugani Rep. n. 28.034/8.137 del 10/06/2008), per un importo complessivo pari a € 225.000,00, di cui € 150.000,00 per capitale
  - ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 108, Particella 30, sub. 1 e Particelle identificate al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 e 674
  - a favore: _____ con sede in _____;
  - contro: _____

- **Ipoteca legale** iscritta al n. 15449 del 06/082009 reg.part. n. 3265 – derivante da art. 16 del D.Lgs n. 46 del 26/02/1999, per un importo complessivo pari a € 266.352,52 di cui € 133.176,26 per capitale
  - ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. -, Foglio 108, Particella 30, sub. 1 e Particelle identificate al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 e 674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a favore: _____ con sede in _____;
- contro: _____

- **Ipoteca legale** iscritta al n. 11608 del 29/07/2015 reg.part. n. 1888 – derivante da Ruolo (art. 77 del D.p.r.) n. 602 del 1973), per un importo complessivo pari a € 499.703,12 di cui € 249.851,56 per capitale

  ° gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 108, Particella 30, sub. 1, e Particella identificata al Catasto Terreni, Fg. 108, Mapp. 673 oltre ad altro bene estraneo alla presente procedura e qui omesso

  - a favore: _____ con sede in _____
  - contro: _____
  - annotazione n. 1754 del 02/10/2024 (restrizione di beni)

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 4139 del 20/03/2026.
- Si rileva inoltre che risultano altresì le seguenti trascrizioni:
- **Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità** trascritto in data 24/07/2024 all'art. 10829
- **Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità** trascritto in data 01/10/2024 all'art. 13631 (in rettifica al precedente atto amministrativo Art. 10829 del 24/07/2024)

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

Si precisa che sono stati riportati anche i precedenti identificativi catastali relativi l'immobile censito al Catasto Terreni. L'immobile censito al Catasto Fabbricati non ha subito variazione degli identificativi catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (*allegato 9*).

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita dei beni sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

I fabbricati in oggetto furono edificati certamente prima del 1942, la cui preesistenza è oggettivamente comprovata dalla cartografia reperita - mappa catastale storica d'impianto (anni 1920-1921) *(allegato 13)* nonché dalla "scheda n. 049.09" di Valore tipologico-documentario *(allegato 12)* relativa al fabbricato principale e servizio distaccato, che attesta *"manufatti presenti al '28 che conservano il valore tipologico-documentario"*.

Originariamente i fabbricati in oggetto erano edifici rurali-casa colonica denominati "_____" come desumibile e comprovato dalla stessa mappa qui sopra reperita e dalla Scheda n. 049.09 stessa.

Presso il Comune di Ravenna, alla luce di quanto sopra detto, non sono state reperite le concessioni di costruzione (come anche riscontrabile nelle relazioni allegate alla documentazione amministrativa-edilizia reperita), e sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione:*(allegato 6)*

- **Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione senza esecuzione di opere dell'edificio sito in Porto Fuori Via Stradone n. 55 Prot. n. 30563 del 01/08/1999, Pratica n. 457/1952**, intestata al Sig. _____;
- **Denuncia di Inizio attività Prot. n. 4094 del 28/01/2000,** per interventi di restauro su immobile sito in Porto Fuori – Ravenna, Via Stradone n. 55 Piano T-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1, intestata ai sig.ri _____- _____

Si precisa che la pratica di restauro del 2000, risulta ad oggi scaduta.
L'aggiudicatario per l'eventuale recupero/ricostruzione dei fabbricati, dovrà svolgere con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, i necessari e opportuni approfondimenti, per la presentazione di un nuovo progetto in conformità con gli strumenti urbanistici e la legislazione in vigore al momento della presentazione.

In merito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non essendo stato possibile accedere al compendio in quanto inaccessibili ed in stato di collabenza, non può attestarsi la conformità edilizia; si rileva comunque che essendo gli immobili presenti nella mappa catastale originale (1920-1921), sono immobili legittimati ante 1942.

Gli unici documenti disponibili, sono quelli reperiti presso il Comune di Ravenna, e sopra elencati.
Si può però rilevare, che a seguito di esproprio da parte del _____, di porzione del manufatto di servizio in corpo di fabbrica distaccato (si veda estratto di mappa – *allegato 3),* non risulta aggiornata la planimetria catastale *(allegato 3 ed allegato 5)*.
Alla luce dello stato attuale degli immobili, dell'impossibilità di effettuare un accesso presso gli immobili, non si può dare riscontro in alcun modo circa la presenza della componente impiantistica verosimilmente comunque non presente.

Si precisa inoltre che dalle consultazione della documentazione amministrativa reperita presso l'ufficio edilizia del comune di Ravenna – Sportello SUE, nonché dalla richiesta telefonica formulata allo sportello SUAP (mail di risposta – allegato 7), non risulta una dichiarazione di inagibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliare a destinazione residenziale su ampia area cortilizia oltre piccola area di terreno agricolo, il tutto attualmente in completo stato di abbandono e collabenza, sita in Comune di Ravenna, Località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55 in zona periferica a pochi chilometri ad est centro del capoluogo, in prossimità della SS67 – Via Classicana, ed a poca distanza dall'abitato di Porto Fuori.

Si vuole precisare sin da ora che in data 12 maggio 2026 veniva tentato un accesso agli immobili oggetto di esecuzione e si constatava, da un'ispezione visiva effettuata dall'esterno, che gli stessi versano attualmente in totale ed evidente stato di abbandono e degrado, con crolli strutturali di porzioni dell'edificio.
L'edificio si trova attualmente in stato di collabenza, condizione che considerata la pericolosità, rende impossibile un rilievo all'interno dell'immobile, che risulta per quanto è stato possibile appurare tramite rilievo fotografico anche infestato internamente da folta e fitta vegetazione.

Inoltre si rileva che risulta anche impedito l'accesso dalla strada principale (via Stradone) per la presenza di guard rail a seguito di realizzazione di nuovo svincolo-innesto con la strada SS67 (Via Classicana), che ha visto di recente, una procedura espropriativa di porzioni di terreni antistanti il fabbricato in parte anche di proprietà dell'esecutata; di conseguenza attualmente è possibile giungere nei pressi dell'edificio (senza comunque possibilità di accesso) esclusivamente da una strada secondaria da Via Staggi insistente su terreni di altra proprietà estranea alla presente procedura.

Transitando su questa stradina secondaria in ghiaino, risulta comunque impossibile giungere in prossimità all'immobile così come all'area esterna in quanto la stradina stessa risulta sostanzialmente “sbarrata” da folta vegetazione e accumuli di materiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vario anche derivante da parziali crolli per cui è di fatto attualmente impossibile raggiungere l'edificio.

Tale situazione ha comportato l'impossibilità materiale di visionare l'immobile sia esternamente che internamente.

Ad avviso dello scrivente sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario, interfacciarsi con l'Ente _____ per comprendere come ripristinare e/o realizzare l'accesso all'immobile.

Si rileva, in merito alla presenza di guard rail che impedisce l'accesso diretto alla proprietà, che lo scrivente ha provveduto in data 24/06/2026 ad inviare comunicazione pec all'Ente _____ per evidenziare tale situazione, senza ricevere ad oggi alcun riscontro.

Ad oggi quindi l'area di terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come l'adiacente frustolino di terreno agricolo (mapp. 942) risultano essere un lotto intercluso in un contesto solo parzialmente urbanizzato.

Come già sopra meglio descritto nel paragrafo "Vincoli", si rileva nuovamente che **i fabbricati in oggetto sono censiti in apposita scheda n. 049.09 del Comune di Ravenna** come **"Edifici di valore tipologico-documentario"**.

Superficie desumibile dagli elaborati grafici a disposizione:

Abitazione: PT mq 294,32 circa, 1°P mq 294,32 circa

Proservizio in corpo distaccato: mq 36 circa (come desumibile da estratto di mappa e considerata solo la porzione residua a seguito di esproprio). L'originario manufatto di servizio, come desumibile dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna, aveva una superficie complessiva di mq 44 circa.

Lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato e la porzione di servizio distaccato, sup. catastale mq 2.537

Terreno Mapp. 942: sup. catastale mq 191

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie complessiva dei fabbricati originariamente presenti era pari a circa mq 632,64 a cui corrisponde un indice di edificabilità rispetto all'attuale superficie del lotto, pari a 0,25 circa.

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (per quanto riguarda l'aspetto "condominiale").

STIMA DEI BENI

In merito al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site a site in Comune di Ravenna, località Porto Fuori, in Via Stradone n. 55, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 108, Particella 30, Sub. 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Mapp. 942, lo scrivente ritiene essere pari a **€ 180.000,00** (Euro cento ottantamila/00) per la piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Ravenna, 10 luglio 2026

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009