**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2025 R.G.E. riunita alla procedura N. 22/2026 R.G.E.**

PROMOSSA DA

CONTRO

# RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

**ING. STEFANO SALVOTTI**

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/400044
Fax. 0544/400112

**Ravenna, 04/05/2026**



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

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**
**DOTT. LABANCA SAMUELE**

* * *

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
**N. 42/2025 R.G.E. riunita alla procedura N. 22/2026 R.G.E.**

Promosso da:

(avv.to )
E
(avv.to )

contro

ESECUTATI:

* * *

**UDIENZA DEL 19/11/2025 - ORE 11:00**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 09/07/2025 nominava lo scrivente Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Via Medulino, 7, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 11/07/2025 conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,*



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

*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 inidonei. 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.*

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

- *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;*
- *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.*

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

- *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.*



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

***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.*

***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."*

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 n*el 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



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

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 specifichi 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di



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

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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la



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

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 check list 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 check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

* * *

## PREMESSA

In data 29 settembre e 07 ottobre 2025 accompagnato dal custode Dott. Marcello Toso e dall'assistente del custode D.ssa Clara Bargossi, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

Precedentemente il sottoscritto aveva preso i necessari contatti con gli Uffici tecnici del Comune di Conselice e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) ed in conseguenza delle azioni enunciate espone quanto segue.

## PRELIMINARMENTE



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

In primo luogo, il CTU ha verificato che il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravami sui beni pignorati, che si allega alla presente.

Tale certificazione risale ad atto di acquisto derivativo (atto di donazione) non antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (2024).

Si conferma inoltre che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile.

Sono stati recepiti dal sottoscritto i certificati di stato civile degli esecutati:

- risulta di stato libero
- risulta coniugato in regime di separazione dei beni
- risulta di stato libero
- risulta di stato libero
- risulta di stato divorziato
- risulta di stato vedova

**QUESITO n.1**

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono così distinti:

Unità negoziale n. 1

Porzione di immobile condominiale in località Lido di Savio (RA), Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese costituito da un appartamento al piano terra, identificato al catasto del Comune di Ravenna nella sezione Savio, Foglio 71, Particella 357, Sub 3, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 371,85.

Unità negoziale n. 2

Fg. 28 Part. 76 – Consistenza 16.770mq – Confinante con part. 77 e 22

Fg. 28 Part. 77 – Consistenza 63.420mq – Confinante con part.76 e 24

Unità negoziale n. 3

Fg. 114 Part. 36 - Consistenza 1.790mq - Confinante con part.37,38

Fg. 114 Part. 37 - Consistenza 22.280mq - Confinante con part.36,38,41, 116 e 120

Fg. 114 Part. 38 - Consistenza 44.390mq - Confinante con part.36,37 e 108



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

Fg. 114 Part. 41 - Consistenza 4.830mq - Confinante con part.42,116,37 e 120

Fg. 114 Part. 42 - Consistenza 370mq - Confinante con part.41,101,37 e 116

Fg. 114 Part. 45 - Consistenza 650mq - Confinante con part.122,118,120 e 41

Fg. 114 Part. 50 - Consistenza 52.360mq - Confinante con part.52 e 110

Fg. 114 Part. 51- Consistenza 17.010mq – Confinante con par. 76

Fg. 114 Part. 52 - Consistenza 4.230mq - Confinante con part.110,76,50 e 74

Fg. 114 Part. 98 - Consistenza 400mq - Confinante con part.127, 120,e 129

Fg. 114 Part. 108 - Consistenza 47.258mq - Confinante con part.38, 120 e 50

Fg. 114 Part. 110 - Consistenza 2.923mq - Confinante con part.52,74,76,92,129 e 50

Fg. 114 Part. 116 – Consistenza 34.385mq - Confinante con part.19,37,42,122,117,134,55, 21 e 41

Fg. 114 Part. 118 – Consistenza 2.242mq - Confinante con part.122,45,117 e 120

Fg. 114 Part. 120 – Consistenza 32.717mq - Confinante con part.37,41,45,108,98,124 e 118

Fg. 114 Part. 122 – Consistenza 4.403mq - Confinante con part.45,118,41,117,116, e 42

Fg. 114 Part. 124 - Consistenza 291mq - Confinante con part. 101

Unità negoziale n. 4

Fondo rustico con sovrastanti fabbricati pertinenziali, identificati al catasto fabbricati del Comune di Faenza:

Foglio 28, Part. 26, Sub 5, PS - T – 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita catastale € 852,15;

Foglio 28, Part. 26, Sub 6, PT – 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 790,18;

Foglio 28, Part. 26, Sub 8, PT – 1, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.747,50;

Foglio 22, Part. 19, Sub 5, PT-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 258,23;

Foglio 28, Part. 26, Sub 3, PT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29mq, Rendita catastale € 118,32;

Fg. 28 Part. 153 – Consistenza 741mq - Confinante con part.26, 154 e 155;

Fg. 22 Part. 144 – Consistenza 173mq - Confinante con part.15,134,138 e 121

Foglio 28, Part. 26, Sub 9, PT – 1, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.635,00.

Foglio 22, Part. 19, Sub 1, PT-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 658,48;



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

Foglio 22, Part. 19, Sub 2, PT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32mq, Rendita catastale € 130,56;

Foglio 22, Part. 19, Sub 3, PT, Categoria D/10, Rendita catastale € 72,30.

Fg. 28 Part. 129 – Consistenza 39.058mq - Confinante con part.92 e 66

Fg. 28 Part. 154 – Consistenza 1.389mq - Confinante con part.26, 154,155 e 156

Fg. 28 Part. 155 – Consistenza 2.511mq - Confinante con part.157,153,158,154 e 26

Fg. 28 Part. 156 – Consistenza 12.693mq - Confinante con part.154, 158, 155 e 157

Fg. 28 Part. 157 – Consistenza 1.337mq - Confinante con part.158, 155 e 156

Fg. 28 Part. 158 – Consistenza 24.873mq - Confinante con part.157 e 156

Fg. 35 Part. 188 – Consistenza 4.995mq - Confinante con part.212, 214 e 207

Fg. 35 Part. 212 – Consistenza 2.483mq - Confinante con part.188, 210,264, 214 e 211

Fg. 22 Part. 131 – Consistenza 25.711mq - Confinante con part.141, 19,134 e 138

Fg. 22 Part. 134 – Consistenza 64.202mq - Confinante con part.19,144,121,15,126,128 e 131

Fg. 22 Part. 141 – Consistenza 656mq - Confinante con part.131,139 e 15

Fg. 28 Part. 69 – Consistenza 3.935mq - Confinante con part.92 e 91

Fg. 28 Part. 91 – Consistenza 1.865mq - Confinante con part.69 e 110

Fg. 28 Part. 92 – Consistenza 8.000mq - Confinante con part.129, 69

Fg. 28 Part. 110 – Consistenza 280mq - Confinante con part.159 e 91

Fg. 28 Part. 24 – Consistenza 12.980mq - Confinante con part. 77

Unità negoziale n. 5

Fg. 44 Part. 27 – Consistenza 12.500mq - Confinante con part.26,28 e 94

Fg. 47 Part. 176 – Consistenza 42.500mq - Confinante con part.184,175, 182 e 12

**QUESITO n.2**

Unità negoziale n.1 – Viale Adriatico ang Via Castel Bolognese – Lido di Savio (RA)

Porzione di fabbricato condominiale costituito da appartamento sito al piano terra con piccola area cortilizia e posto auto scoperto.

L'appartamento è costituito da pranzo-soggiorno con cucinotto separato, disimpegno, 2 camere letto ed un bagno.

Il livello di finitura è tipico degli anni '70 con pavimenti in ceramica, infissi in legno con vetri singoli e scuroni in legno, rivestimenti in ceramica nel bagno e cucinotto, palladiana come



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

marciapiede esterno.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di un ventilconvettore con unità esterna in una stanza da letto per il condizionamento estivo.

L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico montato in bagno.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente.

L'immobile confina con:

- Sub 4 - ragioni – per 1/2 e – per 1/2;
- Sub 2 – ragioni – per 1/1.

Unità negoziale n. 4 – Via Monte Sant'Andrea 4 Faenza (RA)

La proprietà in oggetto è costituita da un di due abitazioni attigue (sub 5 e sub 6), da un'autorimessa (sub 3), capannone confezionamento ortofrutta (sub 9 e parte ancora da accatastare) e locali agricoli e celle frigorifere di cui al sub 8 ed in parte ancora da accatastare.

Più in particolare l'appartamento sub 5 è disposto su due piani oltre un locale interrato ad uso cantina.

Al piano terra vi è l'ingresso indipendente, studio, due vani uso soggiorno, corridoio, cucina e pranzo oltre ad un bagno, portico esterno (sub 10).

Tramite una scala (sub7) si accede al primo piano composto da disimpegno, due camere letto matrimoniali, camera singola con balcone, bagno e ripostiglio.

Parte del primo piano soprastante il sub 5 è destinato a deposito (sub 8) accessibile anche da scala interna posta adiacente al bagno del piano terra.

L'appartamento risulta abitato; il grado di finiture è appena sufficiente, pavimenti in graniglia e ceramica, infissi in legno con vetro singolo, scuroni in legno con anche tapparelle in PVC.

Riscaldamento con caldaia a gas e radiatori.

L'appartamento sub 6, anch'esso disposto su due piani, è stato recentemente ristrutturato al piano terra e risulta composto da ampio salone-soggiorno, cucina abitabile, antibagno e bagno con ampio portico; al primo piano accessibile dalla scala, sub 7 comune all'appartamento precedentemente descritto (sub 5), vi sono tre camere da letto matrimoniali, disimpegno, locale lavanderia, antibagno e bagno oltre ad un'ampia terrazza corrispondente al portico sottostante.

Riscaldamento con caldaia a gas e radiatori, buona finitura con pavimenti in gres porcellanato al piano terra, tavelle in cotto nel portico, graniglia nelle camere letto al primo piano e ceramica nei bagni.



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

Infissi in legno con doppi vetri, scuroni in legno e tapparelle in PVC.

Il sub 8 è composto da molti corpi di fabbrica: quello adiacente all'appartamento sub 6, prospicente Via Monte S. Andrea, è un corpo di fabbrica interamente in mattoni a faccia vista, uso deposito e legnaia, rettangolare, ad un piano di dimensioni 22,05x4,45m., avente tetto in legno e manto di copertura in coppi e dotato di tettoia, fronte corte interna, per tutta la lunghezza ed avente una profondità di 1,78m.

Risulta privo di impiantistica e lo stato manutentivo risulta sufficiente.

In prossimità del corpo di fabbrica precedentemente descritto posto sul lato sud vi è un altro servizio avente le medesime caratteristiche strutturali ma con uno stato manutentivo non sufficiente tanto che il coperto risulta puntellato in più punti.

Le dimensioni sono pari a 6,82x6,10m.

Adiacente all'autorimessa sub 3 vi è un capannone agricolo (sub 8) con struttura portante in pilastri in c.a. e coperto in latero cemento a volta, pareti in muratura intonacata.

Le dimensioni sono pari a circa 12,00x15,00m ed è dotato di n.2 portoni di accesso carrabile.

Un altro corpo di fabbrica che compone il sub 8 di dimensioni pari a circa 10,31x4,36m., ha struttura in muratura con coperto in legno ed è destinato a deposito – officina – ricovero attrezzi e forno di dimensioni 2,35x2,68m.

Lo stato manutentivo risulta precario.

Appartenente al sub 8 vi è anche il piccolo ufficio pesa di dimensioni 2,77x2,19m in cattivo stato manutentivo.

Completa il sub 8 un capannone agricolo con adiacente tettoia, per smistamento frutta, avente struttura portante mista parte in c.a., parte in acciaio e contenente n. 3 celle frigorifere ed area di carico merci.

Tale fabbricato è stato recentemente ampliato mediante struttura prefabbricate in c.a. al cui interno sono state ricavate tre celle di cui due complete ed una al grezzo.

**La superficie complessiva è pari a 1.494,78mq**

Il sub 9 è un corpo di fabbrica destinato al confezionamento frutta, ha struttura portante con pilastri in c.a. prefabbricati e travi di copertura in legno di notevoli luci; tamponamenti laterali parte in pannelli prefabbricati parte con vetrate continue sul fronte, dotate di bussola con porte automatiche.

Tale immobile è stato raddoppiato negli anni in virtù del Permesso di Costruire n. 46/13 e successiva variante n. 1884/2015, le dimensioni complessive del reparto confezionamento sono



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

**quindi pari a 1.020,76mq.**

All'interno del confezionamento vi sono due porzioni di fabbricato destinate ad uffici e servizi disposti su due piani (piano terra e primo) accessibile da scala interna in acciaio.

Tutto il reparto è dotato della necessaria impiantistica e finiture di buon livello, il pavimento è in battuto di cemento, mentre negli uffici e zona servizi vi è un pavimento in gres, infissi in alluminio a taglio termico, porte in laminato plastico.

Il citato ampliamento ha riguardato, come già accennato, anche il raddoppio delle celle frigorifero costruite antistanti alle precedenti.

Due delle tre celle previste risultano essere completamente realizzate, coibentate e funzionanti mentre la terza risulta ancora incompleta ed è utilizzata al momento come ricovero agricolo

L'immobile risulta edificato anche parzialmente sulle particelle 153 (Ente urbano) di mq 741, Part.154 – Terreno adibito a frutteto ragioni e Part.155 – Terreno adibito a frutteto ragioni

<u>Unità negoziale n. 4 – Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)</u>

Compendio immobiliare composto da n. 2 abitazioni (sub 1 e sub 5), un'autorimessa (sub 2) ed un fienile (sub 3) oltre ad area cortilizia comune (sub 6).

Più in particolare l'abitazione sub 1 disposta su due piani, di recente ristrutturazione, è composta da portico al L sui lati ovest e sud, ingresso, cucina abitabile, disimpegno, soggiorno, studio, lavanderia con accesso ad un secondo piccolo portico, posto sul lato nord, bagno e ripostiglio.

L'unità è comunicante con autorimessa con due posti auto, contraddistinta dal sub 2.

Al primo piano insistono due camere letto matrimoniali, una cameretta, due ripostigli ed un bagno.

Le finiture sono di ottimo livello con cotto nella zona giorno al piano terra e parquè in legno nella zona notte al primo piano.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri con scuroni esterni in legno; copertura in legno e tavelle con manto in coppi.

Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni.

Autorimessa sub 2 priva di riscaldamento dotata di due basculanti manuali e pavimentazione in battuto di cls.

L'abitazione sub 5 è viceversa in precario stato manutentivo, disposta su due piani con ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura e due vani attigui uso cantina.

Al piano primo camera letto, disimpegno, bagno e sgombero.



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

Completa il sub 5 una tettoia e cantina adiacenti all'abitazione in precarie condizioni statiche e un fabbricato, anch'esso labente, in posizione staccata uso cantina.

Il sub 5 è privo di impianti di riscaldamento e con impiantistica elettrica non a norma; le finiture sono di tipo economico con pavimenti in ceramica, solai in legno in cattivo stato di manutenzione, finestre in legno e scuroni.

Nell'area cortilizia comune (sub 6) insiste un fabbricato in muratura destinato a fienile chiuso su due lati e senza piani intermedi con coperto in legno e manto di copertura in coppi in discreto stato manutentivo (sub 3).

Si segnala la presenza di una tettoia in legno di forma trapezoidale con i due lati di dimensione circa 3,50x4,00m ed altezza 3,00m ad uso ricovero auto, priva di autorizzazione edilizia e non presente al catasto.

Area cortilizia comune ai sub 1-2-3-5 di circa 3.200mq.

L'immobile confina con:

Part. 128 – Ente urbano

Part. 126 – Ente urbano

Part. 121 – Ente urbano

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

**Fg. 28 Part. 76 – Consistenza 16.770mq – destinato a frutteto - pesche**

**Fg. 28 Part. 77 – Consistenza 63.420mq – destinato a frutteto - pesche**

Fg. 28 Part. 154 – Consistenza 1.389mq

Fg. 28 Part. 155 – Consistenza 2.511mq

Fg. 28 Part. 157 – Consistenza 1.337mq

Fg. 28 Part. 158 – Consistenza 24.873mq - destinato a frutteto - meli

Fg. 28 Part. 129 – Consistenza 39.058mq – destinato a frutteto e seminativo

Fg. 28 Part. 156 – Consistenza 12.693mq

Fg. 28 Part. 92 – Consistenza 8.000mq - destinato a vigneto bio

Fg. 28 Part. 69 – Consistenza 3.935mq

Fg. 28 Part. 91 – Consistenza 1.865mq

Fg. 28 Part. 110 – Consistenza 280mq - destinato a frutteto

Fg. 28 Part. 24 – Consistenza 12.980mq - destinato a frutteto - kiwi

Fg. 28 Part. 153 – Consistenza 741mq



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

Fg. 35 Part. 212 – Consistenza 2.483mq

Fg. 35 Part. 188 – Consistenza 4.995mq - destinato a frutteto - kiwi

Fg. 22 Part. 141 – Consistenza 656mq

Fg. 22 Part. 131 – Consistenza 25.711mq - destinato a frutteto - kiwi

Fg. 22 Part. 134 – Consistenza 64.202mq - destinato a frutteto - kiwi

Fg. 22 Part. 144 – Consistenza 173mq

Unità negoziale n. 5 Terreni a Faenza (RA)

Fg. 44 Part. 27 – Consistenza 12.500mq

Fg. 47 Part. 176 – Consistenza 42.500mq

Lotto di terreno agricolo pianeggiante in località San Ruffillo, accessibile da strada comunale Via Casse, coltivato a frutteto e specificatamente ad albicocche biologiche dotato di impianto irriguo a pressione.

Unità negoziale n. 3 Terreni a Brisighella (RA)

Fg. 114 Part. 122 – Consistenza 4.453mq – seminativo e boschivo con abbandono ventennale

Fg. 114 Part. 120 – Consistenza 32.717mq – in parte seminativo

Fg. 114 Part. 116 – Consistenza 34.385mq

Fg. 114 Part. 118 – Consistenza 2.242mq

Fg. 114 Part. 52 – Consistenza 4.230mq

Fg. 114 Part. 110 – Consistenza 2.923mq

Fg. 114 Part. 124 – Consistenza 291mq

Fg. 114 Part. 45 – Consistenza 650mq

Fg. 114 Part. 50 – Consistenza 52.360mq

Fg. 114 Part. 51- Consistenza 17.010mq

Fg. 114 Part. 36 – Consistenza 1.790mq

Fg. 114 Part. 37 – Consistenza 22.280mq

Fg. 114 Part. 38 – Consistenza 44.390mq

Fg. 114 Part. 41 – Consistenza 4.830mq

Fg. 114 Part. 42 – Consistenza 370mq

Fg. 114 Part. 98 – Consistenza 400mq

Fg. 114 Part. 108 – Consistenza 47.258



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

Terreni a seminativo/boschivo di difficile accesso posti in pendenza e mal serviti dalla rete stradale.

Tali terreni risultano in gran parte interessati dal programma di sviluppo rurale con abbandono ventennale.

La superficie totale ***dell'accordo è pari a 16.3084ha con un importo di € 8.154,20***

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza (RA)

Fg. 22 Part. 131 – superficie 25.711mq

Fg. 22 Part. 134 – superficie 64.202mq

Fg. 22 Part. 141 – superficie 656mq

Lotti di terreno agricolo interamente coltivati a frutteto e nel caso specifico a kiwi, dotati di impianto di irrigazione completo di stazione di pompaggio dal canale consorziale.

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg 28 Part.92 – superficie 8.000mq

Fg 28 Part.69 – superficie 3.935mq

Fg 28 Part.91 – superficie 1.865mq

Fg 28 Part. 110 – superficie 2.800mq

Terreni agricoli destinati a frutteto e nello specifico a vigneto.

Risultano in affitto alla soc. con scadenza 31/12/2025.

La superficie complessiva è pari a 14.080mq.

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg 28 Part. 24 – 12.980mq

**Fg 28 Part. 76 –** 16.770mq

**Fg 28 Part. 77 –** 63.420mq

Fg 28 Part. 154 – 1.389mq

Fg 28 Part. 155 – 2.511mq

Fg 28 Part. 156 – 12.693mq

Fg 28 Part. 157 – 1.337mq

Fg 28 Part. 158 – 24.873

Fg 28 Part. 129 – 39.059

Terreni agricoli interamente coltivati a frutteto ed in gran parte dotati di impianto di irrigazione.



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

Le coltivazioni principali, peraltro biologiche, sono a kiwi, pesche e mele.

La superficie complessiva è pari a 175.031mq.

**QUESITO n.3**

Unità negoziale n.1 – Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese – Lido di Savio (RA)

L'immobile in oggetto risulta edificato in virtù del Permesso n. 1506 del 25/07/1973 PG 17445/73; Certificato di abitabilità PG 28217/74 del 30/10/1974.

Unità negoziale n. 4 - Via Monte S. Andrea n. 4 – Faenza – (RA)

Parte degli immobili oggetto di perizia risultano costruiti antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati svolti interventi con i seguenti titoli edilizi:

DIA PG 177 del 27/02/2003 per ristrutturazione parziale con inserimento di cella frigorifera con richiesta di agibilità del 26/04/2004;

Permesso di Costruire n. 28/2004 del 02/02/2004 per ampliamento servizi agricoli e portico in aderenza a fabbricato colonico;

DIA PG 605 del 21/06/2007 per completamento lavori opere di finitura;

Permesso di Costruire n. 48 del 15/04/2010 per ampliamento capannone uso agricolo e fabbricato abitativo, successiva SCIA in variante PG 14017 del 13/04/2012 e fine lavori parziale per le sole opere relativa alla realizzazione del capannone (sub 9);

Permesso di Costruire n. 46 del 30/04/2013 per realizzazione tettoia a completamento del Permesso di Costruire n. 48 del 15/04/2010;

Autorizzazione Unica Ambientale n.1884/2015 Prot. 19385 del 24/12/2015 per ampliamento di capannone ad uso agricolo e modifiche ai fabbricati esistenti.

Unità negoziale n. 4 – Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)

Con Concessione n. 283, Prot. Edilizio n. 311 del 21/08/1995 sono state effettuate opere per la realizzazione del portico esterno, demolizione e ricostruzione di servizi agricoli;

DIA PG 1317 del 14/10/1996 e successiva fine lavori del 03/11/1997; Domanda di Certificato di Abitabilità prot. 179.

**QUESITO n.4**



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

Unità negoziale n.1 – Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese – Lido di Savio (RA)

Risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Unità negoziale n. 4 - Via Monte S. Andrea n. 4 – Faenza – (RA)

Negli appartamenti sub5 e sub 6 risultano alcune varianti interne rispetto alle autorizzazioni ottenute per le quali sarà necessario presentare sanatoria ed aggiornare la posizione catastale.

Anche per alcuni immobili di cui al sub 8 occorre ricorrere a sanatoria per alcune modifiche interne e/o lavorazioni ancora non eseguite rispetto all'AUA n. 1884/2015.

Nella corte in adiacenza al capannone agricolo sub8 insiste un piccolo manufatto in muratura non dichiarato per il quale si dovrà procedere alla demolizione.

Non risultano ancora completati i lavori di cui all'AUA n. 1884/2015 e vi sono difformità diffuse rispetto al citato titolo edilizio.

Si dovrà procedere mediante sanatoria urbanistica ed aggiornamento della posizione catastale

Unità negoziale n. 4 – Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)

Gli immobili risultano congruenti ai titoli edilizi citati ed alla posizione catastale.

Si segnala una tettoia a forma trapezoidale non autorizzata urbanisticamente e non accatastata.

In questo caso si dovrà procede alla demolizione.

**QUESITO n.5**

Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica per i terreni.

**QUESITO n.6**

Unità negoziale n. 1 – Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese – Lido di Savio

Porzione della villetta in località Lido di Savio (RA), Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese costituita da un appartamento al piano terra, identificata al catasto del Comune di Ravenna nella sezione Savio, Foglio 71, Particella 357, Sub 3, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 371,85.

Unità negoziale n. 4 – Via Monte S. Andrea n. 4 Faenza

Fondo rustico con sovrastanti fabbricati pertinenziali in località Borghetto S. Andrea, Via Monte S. Andrea n. 4 in identificati al catasto fabbricati del Comune di Faenza:



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

Foglio 28, Part. 26, Sub 5, PS - 1 – 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita catastale € 852,15;

Foglio 28, Part. 26, Sub 6, PT – 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 790,18;

Foglio 28, Part. 26, Sub 8, PT – 1, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.747,50;

Foglio 28, Part. 26, Sub 3, PT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29mq, Rendita catastale € 118,32;

Foglio 28, Part. 26, Sub 9, PT – 1, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.635,00.

Occorre aggiornare la posizione catastale in quanto gli immobili in ampliamento di cui all'AUA n. 1884/2015 non risultano presenti.

Non è stato possibile aggiornare la posizione in quanto la pratica urbanistica risulta ancora aperta e necessiti di varianti seppur tardive.

Unità negoziale n. 4 – Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)

Fondo rustico in Via Fossolo con annesso complesso con corte in Via Fossolo, composta da più unità immobiliari ad uso abitativo, autorimessa, ed annessi rurali, identificati al catasto fabbricati del Comune di Faenza:

Foglio 22, Part. 19, Sub 5, PT-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 258,23;

Foglio 22, Part. 19, Sub 1, PT-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 658,48;

Foglio 22, Part. 19, Sub 2, PT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32mq, Rendita catastale € 130,56;

Foglio 22, Part. 19, Sub 3, PT, Categoria D/10, Rendita catastale € 72,30.

**QUESITO n.7**

Alla data del pignoramento, l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta da:

Unità negoziale n. 1 – Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese – Lido di Savio

Successione legittima di , deceduto il 11/05/2008 Denuncia di successione registrata a Faenza al n. 32/578/9 e trascritta a Ravenna Registro generale n. 10194 Registro particolare n. 6149 Presentazione n. 78 del 01/06/2009, con la quale eredi sono il coniuge



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

, ed i figli .

Non è possibile separare in natura le quote della signora e del sig. che non risultano interessati al procedimento.

Unità negoziale n. 4 – Via Monte S. Andrea n. 4 Faenza

Atto di compravendita del notaio A. Vicini di Faenza in data 30/11/1988 rep. 14737 registrato a Faenza in data 20/12/1988 al n. 1141 e trascritto in data 29/12/1988, art. 11147

Beni acquistati da .

Immobile n. 3 – Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)

Atto di compravendita del notaio A. Vicini di Faenza in data 30/11/1988 rep. 14737 registrato a Faenza in data 20/12/1988 al n. 1141 e trascritto in data 29/12/1988.

Beni acquistati da .

Unità negoziale n. 2. Terreni a Faenza

**Fg. 28 Part. 76 e 77** – Accettazione tacita di eredità di – Registro generale n. 13969 Registro particolare n. 9083 Presentazione n. 75 del 10/08/2016

Unità negoziale n. 3 Terreni a Brisighella

Fg.114 Part.122,120,116,118,52,110,124,45,50,51,36,37,38,41,42,98,108 – Atto di compravendita del notaio Paolo Castellari in data 15/05/2003 rep.23800/1493 trascritto in data 02/06/2003 art. 7647; beni acquistati da .

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg. 28 Part. 154,155,157,158,129,156,92,69,91,110,24 – Atto di compravendita del notaio A. Vicini di Faenza in data 06/06/1996 Rep. 23430 registrato a Faenza in data 24/06/1996 al n. 557 e trascritto in data 11/06/1996 art.5368; beni acquistati da .

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg. 22 Part. 141,131,134,144 – Atto di compravendita redatto da notaio A. Vicini di Faenza in data 10/07/1992 rep 17542 registrato a Faenza in data 28/07/1992 al n. 719 e trascritto in data 28/07/1992 art.6881; beni acquistati da .



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

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg. 35 Part. 212,188 – Atto di compravendita redatto da notaio A.Vicini di Faenza in data 09/04/1997 rep. 24740 registrato in data 28/04/1997 al n. 397; beni acquistati da .

Unità negoziale n. 4 Terreni a Brisighella

Fg. 44 Part. 27 e Fg. 47 Part. 176 – Scrittura privata autenticata da Dr G. Barbieri di Faenza in data 13/12/2001 rep. 17515 trascritto in data 05/01/2002 art. 268; beni acquistati da .

**QUESITO n.8**

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono attuali gli atti pregiudizievoli e le note di iscrizione gravanti sui beni in oggetto; alla data del Certificato notarile del 03/04/2025 (allegato) predisposto dal notaio Paolo Castellari e precisamente:

- Verbale di pignoramento trascritto a Ravenna Registro generale n. 7992 Registro particolare n. 5755 Presentazione n.1 del 23/04/2025;
- Verbale di pignoramento trascritto a Ravenna Registro particolare n.3728 Presentazione n.4 del 17/03/2023, derivante da atto in data 01/03/2023 numero di repertorio 476/2023 pubblico ufficiale UNEP Tribunale Ravenna Codice fiscale 800 064 00396, richiedente Avv. Stefano Minguzzi indirizzo Via F. Baracca n.8 Lugo (RA) a favore di sede Lugo (RA) Codice fiscale 00691430391, gravante i beni in Brisighella Foglio 44 Particella 27, Foglio 47 Particella 176;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Ravenna Registro generale n. 13970 Registro particolare n. 2604 Presentazione n. 76 del 10/08/2016;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Ravenna Registro generale n. 18941 Registro particolare n. 3399 Presentazione n. 33 del 24/10/2018;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Ravenna Registro generale n. 13304 Registro particolare n. 2232 Presentazione n. 98 del 11/07/2019;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Ravenna Registro generale n. 3655 Registro particolare n. 605 Presentazione n. 1 del 27/02/2023;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Ravenna Registro generale n. 6101 Registro particolare n. 996 Presentazione n. 1 del 30/03/2023



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

Si precisa che il sequestro trascritto a Ravenna Registro generale n. 1162 Registro particolare n. 843 Presentazione n. 16 del 28/01/2015 risulta annotato di revoca Registro generale n. 2819 Registro particolare n. 410 Presentazione n. 21 del 27/02/2015.

Servitù ENEL trascritta a Ravenna Registro Generale n. 11562 Registro particolare n. 8289 Data di presentazione 14/10/1981.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna Registro Generale n. 5707 Registro particolare n. 4008 Data di presentazione 19/06/1985.

Servitù ENEL trascritta a Ravenna Registro Generale n. 12026 Registro particolare n. 8261 Data di presentazione 21/11/1986.

Servitù CONSORZIO ACQUE trascritta a Ravenna Registro Generale n. 13060 Registro particolare n. 8700 Data di presentazione 10/10/1991.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna Registro Generale n. 8389 Registro particolare n. 5765 Data di presentazione 23/06/1985.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna Registro Generale n. 3641 Registro particolare n. 2543 Presentazione n. 16 del 12/02/2004.

Servitù di passaggio a favore del Comune di Ravenna trascritta a Ravenna Registro generale n. 15077 Registro particolare n. 8924 Presentazione n. 89 del 07/06/2006.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna Registro Generale n. 5471 Registro particolare n. 3201 Presentazione n. 47 del 07/03/2008.

Convenzione edilizia trascritta a Ravenna Registro generale n. 8025 Registro particolare n. 5185 Presentazione n. 66 del 19/05/2016;

- Pignoramento notificato in data 18/02/2026 [redacted] ed in data 17.02.2026 al [redacted], e trascritto in data 25/02/2026 al n. 22/2026.

**QUESITO n.9**

La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in loco, è la seguente:

**LOTTO N.1**

Unità negoziale n. 1 – Via Adriatico angolo Via Castel Bolognese – Lido di Savio

Sub 3 – mq 54,65 ad uso abitativo pari anche alla superficie ragguagliata

Area cortilizia – mq 58,50 – pari ad una superficie ragguagliata di 5,85mq

**Totale superficie ragguagliata sub 3 pari a 60,85mq**



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

Posto auto – mq 16,50

Si ritiene congruo un valore pari a €/mq 2.200,00 per abitazioni di tipo economico, valutati mediante consultazione delle tabelle di Valutazione immobiliare per la zona e per raffronto con recenti compravendite.

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

| | |
|---|---|
| Mq 60,85 x €/mq 2.200,00 | € 133.870,00 |
| Posto auto – mq 16,50 x €/mq 1.100,00 = | € 18.150,00 |
| ***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto*** | ***€ 152.020,00*** |
| ***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** | ***€ 152.000,00*** |

**LOTTO N.2**

Unità negoziale n. 4 – Via Monte S. Andrea n. 4 Faenza

Si ritiene di applicare i seguenti valori economici valutati mediante consultazione delle tabelle di Valutazione immobiliare per la zona e per raffronto con recenti compravendite.

I valori presi a riferimento sono i seguenti:

abitazione in buono stato €/mq 900,00

abitazione in stato di manutenzione sufficiente €/mq 700,00.

Per quanto attiene ai servizi agricoli si indica un valore unitario medio di € 300,00 per i fabbricati in scarso stato manutentivo, €/mq 500,00 per i fabbricati di più recente edificazione.

**Abitazione sub 5**

PS1 – mq 44,27 ad uso cantina pari ad una superficie ragguagliata di 13,28mq

P1 e PT – mq 411,88 di superficie ad uso abitativo pari anche alla superficie ragguagliata

Magazzino sub 8 intercluso nel sub 5 (P1) – mq 64,94 pari ad una superficie ragguagliata di 19,48mq

Portico – mq 36,76 – pari ad una superficie ragguagliata di 9,19mq

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

| | |
|---|---|
| Mq 453,83 x €/mq 700,00 = | € 317.681,00 |

**Abitazione sub 6**



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

PT e P1 – mq 250,77 di superficie ad uso abitativo pari anche alla superficie ragguagliata

Portico – mq 52,82 – pari ad una superficie ragguagliata di 13,20mq

Terrazzo – mq52,82 – pari ad una superficie ragguagliata di 15,85mq

**Totale superficie ragguagliata sub 6 pari a 279,82 mq**

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 279,82 x €/mq 900,00 = € 251.842,50

**Rimessa agricola (sub 8) prefabbricato**

PT – mq 150

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 150,00 x €/mq 500,00 = € 75.000,00

**Servizi deposito e ricovero attrezzi sub 8**

PT – mq 51,25

**Ufficio pesa sub 8**

PT – mq 5,86

**Servizi/deposito**

PT – mq 98,34

Tettoia – mq 39,25 pari anche alla superficie ragguagliata di 11,77mq

**Servizi/deposito legnaia sub 8**

PT – mq 41,60

**Totale superficie ragguagliata servizi sub 8 pari a 208,82mq**

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 208,82 x €/mq 300,00 = € 62.646,00

***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** € 62.500,00

**Celle frigorifero sub 8 ed ampliamento con locali annessi**

Mq 1.494,78



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

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 1.494,78 x €/mq 300,00 = € 448.434,00

**Confezionamento ortofrutta sub 9 ed ampliamento**

PT – mq 917,41

P1 – mq 103,35

Totale sub 9 = mq 1.020,76mq

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 1.020,76 x €/mq 500,00 = € 510.380,00

***Valore di mercato dell'intero compendio risulta quindi essere di € 1.665.983,50***

Come precedentemente ricordato il complesso immobiliare non è conforme né a livello urbanistico né a livello catastale.

Si stimano in € 75.000,00 le spese tecniche necessarie a regolarizzare le varie posizioni, dovendo presentare sia varianti a Permessi di Costruire ormai scaduti, sia chiederne la Conformità Edilizia.

Necessaria anche l'aggiornamento catastale sia presentando un nuovo TM al NCT sia un nuovo DOCFA al NCEU.

Inoltre, si stimano in € 5.000,00 i costi per la demolizione del manufatto abusivo precedentemente descritto.

Il valore da inserire nel bando è pari a € 1.665.983,50 – € 80.000,00 = *€ 1.585.983,50*

***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 1.586.000,00***

**LOTTO N.3**

Unità negoziale n.4 Via Fossolo n. 87 – Faenza (RA)

Si ritiene congruo un valore pari a €/mq 1.200,00 per abitazioni civili in buono stato manutentivo e di €/mq 800,00 per abitazioni in precario stato manutentivo.

**Abitazione sub 1**

PT e P1 – mq 244,72 di superficie ad uso abitativo pari anche alla superficie ragguagliata

Portico – mq 71,85 – pari ad una superficie ragguagliata di 17,96mq



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

**Autorimessa sub 2**

Mq 36,30 – pari ad una superficie ragguagliata di 18,15mq

**Totale superficie ragguagliata sub 1 e 2 pari a 280,83mq**

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Sub 1 e 2

Mq 280,83 x €/mq 1.200,00 = € 336.996,00

**Abitazione sub 5**

PT e P1 – mq 123,93 di superficie ad uso abitativo pari anche alla superficie ragguagliata

Servizi, tettoia e ricovero attrezzi (sub 5) – 82,25mq pari ad una superficie ragguagliata pari a 24,67mq

**Totale superficie ragguagliata sub 5 pari a 148,60mq**

Stante il grado di vetustà dell'immobile si ritiene congruo valutare in 800,00€/m il valore della superficie ponderata per un totale di 148,60mq x 800,00€/mq = € 118.880,00

**Fienile sub 3**

Mq 36,18 – pari anche alla superficie ragguagliata di 10,85mq.

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero***

Mq 10,85 x €/mq1.200,00 = € 13.020,00

***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto***

**€ 468.896,00**

A cui detrarre le spese per la rimozione della tettoia di circa 9,70mq in legno che si stima in € 4.000,00

***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto*** **€ 464.896,00**

***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** ***€ 465.000,00***

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani abitabili, del 50% delle autorimesse, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine, balconi e sottotetti fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.



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

**LOTTO N.4 – TERRENI VIA FOSSOLO FAENZA**

Il terreno agricolo è coltivato interamente a kiwi, tutto il frutteto è servito da impianto di irrigazione completo di stazione di pompaggio dal canale consorziale.

I lotti sono contraddistinti al catasto terreni come segue:

Fg. 22 Part. 131 – superficie 25.711mq

Fg. 22 Part. 134 – superficie 64.202mq

Fg. 22 Part. 141 – superficie 656mq

Totale 90.569,00mq

Il terreno coltivato a kiwi è stimato in €/mq 5,50; conseguentemente il valore del terreno è stimato in € 498.129,50 che si arrotonda in € 498.000,00

| | |
|---|---|
| Mq 90.569,00 x €/mq 5,50 = | € 498.129,50 |
| ***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto*** | **€ 498.129,50** |
| ***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** | ***€ 498.000,00*** |

**LOTTO N.5 – TERRENI VIA S.ANDREA FAENZA**

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

**Fg. 28 Part. 76 – Consistenza 16.770mq**

**Fg. 28 Part. 77 – Consistenza 63.420mq**

Fg. 28 Part. 154 – Consistenza 1.389mq

Fg. 28 Part. 155 – Consistenza 2.511mq

Fg. 28 Part. 157 – Consistenza 1.337mq

Fg. 28 Part. 158 – Consistenza 24.873mq

Fg. 28 Part. 129 – Consistenza 39.058mq

Fg. 28 Part. 156 – Consistenza 12.693mq

Fg. 28 Part. 24 – Consistenza 12.980mq

Fg. 35 Part. 212 – Consistenza 2.483mq

Fg. 35 Part. 188 – Consistenza 4.995mq

Il totale della consistenza dei terreni è quindi pari a 182.509mq

| | |
|---|---|
| Mq 182.509 x €/mq 4,50 = | € 821.290,50 |
| ***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto*** | ***€ 821.290,50*** |
| ***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** | ***€ 820.000,00*** |



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

**LOTTO N.6 – TERRENI A FAENZA**

Unità negoziale n. 4 Terreni a Faenza

Fg. 28 Part. 92 – Consistenza 8.000mq - affittato

Fg. 28 Part. 69 – Consistenza 3.935mq - affittato

Fg. 28 Part. 91 – Consistenza 1.865mq - affittato

Fg. 28 Part. 110 – Consistenza 280mq - affittato

Il totale della consistenza dei terreni è quindi pari a 14.080,00mq

Si stima il valore pari a €/mq 4,5 stante la prossimità della scadenza del contratto di affitto esistente

Mq 14.080,00 x €/mq 4,50 = € 63.360,00

***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto € 63.360,00***

***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 63.000,00***

**LOTTO N.7 – TERRENI A BRISIGHELLA – VIA CASSE**

Unità negoziale n. 5 Terreni a Brisighella

Fg. 44 Part. 27 – Consistenza 12.500mq

Fg. 47 Part. 176 – Consistenza 42.500mq

Il totale della consistenza dei terreni è quindi pari a 55.000,00mq

Si stima il valore pari a €/mq 3,5 stante la prossimità della scadenza del contratto di affitto esistente

Mq 55.000,00 x €/mq 3,50 = € 192.500,00

***Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto € 192.500,00***

***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 192.000,00***

**LOTTO N.8 – TERRENI BRISIGHELLA**

Unità negoziale n. 3 Terreni a Brisighella

Fg. 114 Part. 122 – Consistenza 4.453mq

Fg. 114 Part. 120 – Consistenza 32.717mq

Fg. 114 Part. 116 – Consistenza 34.385mq

Fg. 114 Part. 118 – Consistenza 2.242mq

Fg. 114 Part. 52 - Consistenza 4.230mq

Fg. 114 Part. 110 - Consistenza 2.923mq

Fg. 114 Part. 124 - Consistenza 291mq

Fg. 114 Part. 45 - Consistenza 650mq



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

Fg. 114 Part. 50 - Consistenza 52.360mq

Fg. 114 Part. 51- Consistenza 17.010mq

Fg. 114 Part. 36 - Consistenza 1.790mq

Fg. 114 Part. 37 - Consistenza 22.280mq

Fg. 114 Part. 38 - Consistenza 44.390mq

Fg. 114 Part. 41 - Consistenza 4.830mq

Fg. 114 Part. 42 - Consistenza 370mq

Fg. 114 Part. 98 - Consistenza 400mq

Fg. 114 Part. 108 - Consistenza 47.258

Il totale della consistenza dei terreni è quindi pari a 272.579,00mq

Si stima il valore pari a €/mq 0,15.

| | |
|---|---|
| Mq 272.579,00 x €/mq 0,15 = | € 40.886,85 |
| **Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto** | **€ 40.886,85** |
| ***Valore di mercato del compendio da inserire nel bando*** | ***€ 41.000,00*** |

## QUESITO n.10

I lotti di terreno agricolo sono stati formati in funzione della loro ubicazione e vicinanza.

Sarà sempre possibile frazionarli ulteriormente in caso di necessità prestando però attenzione agli impianti di irrigazione che normalmente sono utilizzati in modo da servire i terreni confinanti.

Viceversa, i lotti degli immobili sono di fatto indivisibili.

## QUESITO n.11

Alla data del sopralluogo le abitazioni sono occupate come da verbali di accesso allegati, mentre i terreni Fg 28 part. 110,91,69, e 92, risultano affittati con contratto regolarmente registrato, che si allega.

## QUESITO n.12

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa degli immobili.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata all'esecutato 30 giorni prima dell'udienza del 19/11/2025.



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

Ravenna, 04/05/2026

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Ing. Stefano Salvotti

Allegati:

1. Visure catastali, visure storiche e planimetrie;
2. Documentazione fotografica;
3 Certificazione notarile;
4 Atti di provenienza;
5 Pratiche autorizzative;
6 Verbale di conferimento di incarico;
7 Pianta rilievi stato di fatto;
8 Certificati di stato civile esecutati;
9 Certificati CDU terreni
10 Contratto affitto terreni Faenza
11 Verbali di accesso
12 Copia convenzione abbandono ventennale



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