

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

N. 10/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. [REDACTED]

R.G. ESEC.

ᄀᄀᄀᄀ

Udienza 15/11/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ore 10.00

Promosso da

[REDACTED] S.R.L. A MEZZO DEL PROCURATORE SPECIALE

[REDACTED] S.R.L. (C.F./P.IVA [REDACTED])

Contro

[REDACTED] S.R.L. (C.F./P.IVA [REDACTED])

ᄀᄀᄀᄀ

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, Dott. [REDACTED], con "DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART.569 C.P.C. nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. n. 10/2023 e contestuale Nomina dell'esperto stimatore e Nomina del Custode Giudiziario" del 31/03/2023, nominava [REDACTED], libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 21.12.2006 con il n. [REDACTED] quale "esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati" e il Dott. Avv. [REDACTED] in qualità di "Custode del compendio pignorato".

Tenuto conto della modifica legislativa dell'Art.569 c.p.c. il giorno 03/04/2023, lo scrivente ha provveduto all'invio con firma digitale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del "verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto" con il quale ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto quindi allo scrivente i quesiti così come



riportati nel suddetto “Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o 600 c.p.c. e contestuale Nomina dell’esperto stimatore e Nomina del Custode Giudiziario”

## Il Giudice dell’Esecuzione

### FISSA

ai sensi dell’art. 569 c.p.c., per l’audizione del debitore esecutato, delle altre parti, degli eventuali comproprietari per gli incombenti di cui all’art. 600 c.p.c. e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ad oggi non intervenuti e per la conferma della nomina anticipata del Custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato, l’udienza del 01/11/2023 ad ore 10:00 (giorno festivo) differita all’udienza del **15/11/2023 ad ore 10:00** per i medesimi incombenti.

\*

### INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 03.05.2023 ore 15.00 il sopralluogo degli immobili, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO



- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.

#### CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un compendio composto da una unità immobiliare a destinazione commerciale con piazzale, un'abitazione su due piani con corte privata ed inoltre n.8 posti auto scoperti distintamente accatastati e variamente distribuiti sulle corti pertinenziali delle suddette unità. Le proprietà oggetto della presente perizia, sono parte di una più ampia palazzina ad uso residenziale sita in Cervia (RA), località Milano Marittima, ricompresa tra Viale Giacomo Matteotti, Via IV Traversa Pineta e parzialmente Piazzale Napoli eretta dalla società esecutata.

L'area cortilizia di godimento esclusivo del negozio individuata catastalmente con il Foglio 15 Particella 1415 Sub. 30 (costituito per demolizione del precedente subalterno 24) non è recintata e sulla medesima grava una servitù perpetua di passaggio per accedere e recedere dalla Via Giacomo Matteotti a favore delle unità immobiliari distinte al foglio 15 mappale 1415 subalterni 4, 5, 10, 11, 12, 13, 18 e 19.



Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda), verificata la sostanziale corrispondenza tra la "superficie catastale totale" riportata nella visura catastale con quella rilevata graficamente attraverso gli elaborati autorizzativi visionati presso l'archivio comunale, per le valutazioni peritali il sottoscritto ritiene di dover utilizzare quella calcolata graficamente dai progetti (arrotondata all'unità), ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq 308 circa.

✂✂✂✂

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (cod. C553), Prov. RA, Foglio 15, Particella 1415:**

- **sub. 1**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- **sub. 2**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- **sub. 3**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- **sub. 8**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

- **sub. 9**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

- **sub. 32**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

- **sub. 33**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,



Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

- **sub. 27**, Viale Giacomo Matteotti n.61/A, piano T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5,

Consistenza 4.0 vani, Sup. catastale totale mq 98 (totale escluse aree scoperte mq 84), rendita € 764.36.

- **sub. 30**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/1, Cl. 7,

Consistenza 186 mq, Sup. catastale totale mq 194, rendita € 15'850.06.

- **sub. 31**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] S.R.L., C.F. [REDACTED], corrente in [REDACTED] (RA), via [REDACTED] n. [REDACTED] CAP 48121, proprietà 1/1.

L'area sulla quale insiste l'intero edificio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, assieme ad altre u.i., è così allibrata al Catasto Terreni del Comune di Cervia (RA):

- **Catasto Terreni del Comune di Cervia** (cod. C553), Prov. di RA, **Foglio 15, Particella 1415:**

Ente Urbano di superficie mq 1'033. (Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati).

I beni oggetto di stima, essendo singole unità inserite all'interno di un più ampio immobile, condividono parti comuni quali impianti tecnologici, solai, tetto di copertura, muri perimetrali esterni e puntualmente così confinano:

- Appartamento allibrato al sub. 27

**al piano sottostante all'esecutato** – il sub. 26 in ditta a sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] prop.1/2 e sig. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] prop.1/2;



al piano dell'esecutato lato EST – il sub. 18 in ditta a sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

c.f. [REDACTED];

lato NORD – Via IV Traversa Pineta facente parte del demanio stradale

comunale;

lato OVEST – il mappale 1136 in ditta a sig. [REDACTED] [REDACTED] c.f.

[REDACTED].

- Negozi allibrato al sub. 30

al piano sovrastante all'esecutato – il sub. 18 in ditta a sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

c.f. [REDACTED] e sub. 19 in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] c.f.

[REDACTED];

al piano dell'esecutato lato OVEST – sub. 26 in ditta a sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] prop.1/2 e sig. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] prop.1/2;

lato NORD – il sub. 22 corte comune in ditta a sig.ra [REDACTED] [REDACTED] c.f.

[REDACTED] e sig. [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

ed inoltre il sub. 25 B.C.N.C. "corte" in ditta all'esecutato, alla suddetta

sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e il suddetto sig. [REDACTED] [REDACTED];

lato EST – Viale G. Matteotti facente parte del demanio stradale comunale;

lato SUD – Piazzale Napoli facente parte del demanio stradale comunale

- Posti auto scoperti allibrati ai sub. 1;2;3;8;9;32 e 33

Tutti all'interno di corti pertinenti in proprietà all'esecutato.

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Controllando la corrispondenza tra l'atto di pignoramento notificato a

[REDACTED] SRL in data 16/01/2023, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

RAVENNA - Territorio in data 13/02/2023 RPN 1841 RGN 2559, si rileva



che in Comune di Cervia (RA) sono stati pignorati i seguenti beni in ditta a

██████████ SRL corrente in ██████████ (RA) via ██████████ n. ██████████, c.f.

██████████, ovvero immobili di proprietà per la quota di 1/1 siti in

Comune di Cervia (RA), *località Milano Marittima*, viale Giacomo Matteotti,

censiti quanto a fabbricati e pertinenze, al N.C.E.U. di CERVIA (RA) al

**Foglio 15 Particella 1415:**

- **subalterno 1**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 13
- **subalterno 2**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 13
- **subalterno 3**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 13
- **subalterno 8**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 15
- **subalterno 9**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 15
- **subalterno 27**, cat. A/2, abitazione di tipo civile, cons. n.4 vani,  
Viale G. Matteotti n.61/A; p.T-1-2
- **subalterno 30**, cat. C/1, negozio, cons. mq 18, Viale G. Matteotti  
n.61/A; p.T.
- **subalterno 31**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 12
- **subalterno 32**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 12
- **subalterno 33**, cat. C/6, posto auto scoperto, cons. mq 12

Provenienza: atto di compravendita a rogito del Dott. ██████████

██████████ Notaio in Cervia (RA) del 23/12/2009 rep.n. 4954 racc.n.

2508 trascritto a Ravenna il 29/12/2009 RPN 14799 RGN 24935 da potere

di: sig. ██████████ nato a Ravenna (RA) il 30/05/1935 c.f.

██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e il sig.

██████████ nato a Ravenna (RA) il 09/06/1933 c.f.

██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



Si precisa che alla data del suddetto atto:

1) la massa dell'intero bene risultava così descritta:

**Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 15 con la particella 1128**

- **Subalterno 3** (già particella 49 subalterno 3 in forza di variazione per modifica identificativo n.18200.1/2004 del 14/04/2004 prot.n. RA0073274) viale Giacomo Matteotti n.16, piano T-1-2-3, Cat. D/2, R.C. € 6'574.50

- **Subalterno 4** (già particella 49 subalterno 4 in forza di variazione per modifica identificativo n.18204.1/2004 del 14/04/2004 prot.n. RA0073278) viale Giacomo Matteotti n.16, piano T, Cat. A/3, Classe 4, vani 3.5, R.C. € 488.05

2) L'area coperta e scoperta, quest'ultima di natura pertinenziale, sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di vendita, già distinta nel Catasto terreni del Comune di Cervia al foglio 15 particella 354, Ente Urbano di mq 1'033, in forza della variazione identificativa per allineamento mappe n.4538.1/2004 del 14/04/2004 prot.n. RA0073266, risultava già individuabile al foglio 15 particella 1128, Ente Urbano di mq 1'033.

3) Nell'atto di stipula la parte acquirente dichiarava di essere a piena conoscenza del contenuto della servitù oggetto dell'atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Cervia (RA) del 12/05/1952 rep.n. 2747 racc.n. 1342, registrato a Ravenna il 29/05/1952 al n.2588 Mod. 1 Vol. 185 foglio 173 ed ivi trascritto il 27/05/1952 al n. 2247 di formalità e si obbligava a tenere sollevata ed indenne la parte venditrice da qualsiasi richiesta di danno e/o indennizzo e delle spese derivanti da eventuali giudizi promossi nei confronti della parte venditrice stessa per presunte violazioni ai patti





contenuti nell'atto stesso.

§§§§§

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

L'identificazione catastale del bene dichiarata nell'atto di pignoramento nella sua indicazione è carente della CORTE al Foglio 15 mappale 1415 sub.34 censita come un B.C.N.C. (bene comune non censibile) afferente ai soli sub. 30; 32 e 33 e quindi in piena disponibilità alla ditta Esecutata.

Per quanto riguarda i subalterni 32 e 33 lo scrivente ritiene fare osservare - *così come è stato riportato anche in relazione Notarile depositata agli Atti* - l'annotazione d'ufficio dell'Agenzia del Territorio: "UNITA' AFFERENTI SU AREA DI CORTE del 05/09/2019 Pratica n.RA0050141 in atti dal 06/09/2019 unità afferenti su area di corte n.337.1/2019".

Nessuna ulteriore discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

§§§§§

**PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale al momento di acquisto del bene, ecc.)**

La massa dei beni pignorati risulta attualmente essere intestata a:

- [REDACTED] SRL c.f. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (RA), via [REDACTED] n. [REDACTED] CAP 48121, numero REA RA-[REDACTED],

Amministratore Unico sig. [REDACTED] nato a Rimini (RN) il 02/01/1957

c.f. [REDACTED]. Dagli accertamenti eseguiti, essendo

l'immobile intestato ad una società ove i firmatari operano in qualità di persone giuridiche e non fisiche, si ritiene **non essere necessario**



procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dei soci. In riferimento al regime tributario al momento dell'acquisto del bene con atto del 23/12/2009, la parte acquirente dichiarava di non voler richiedere alcuna agevolazione e pertanto il trasferimento veniva effettuato con applicazione di imposta di registro, ipotecaria e catastale in maniera ordinaria.

§§§§§

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

I beni oggetto di stima sono parte di un più ampio immobile e condividono le dorsali degli impianti fognari, idrici ed elettrici oltre a strutture quali: solai, tetto di copertura, facciate dei muri perimetrali esterni. Come dichiarato dal legale rappresentante di ██████████ SRL nel verbale di primo accesso del Custode Giudiziario, non esiste un Amministratore di Condominio e le uniche spese condominiali dichiarate sono quelle relative all'illuminazione e la pulizia delle parti comuni.

Da atti reperiti ai fini della presente relazione, lo scrivente rileva che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree attribuite in proprietà esclusiva ai singoli condomini rimangono a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari cui afferiscono. È obbligo di ciascun proprietario entrare a far parte del condominio esistente e rispettarne e farne rispettare il relativo regolamento che trovasi allegato alla lettera "I" all'atto a rogito del dott. ██████████ ██████████ Notaio in Bologna (BO) c.f. ██████████ del 30/07/2012 Rep.n. 67619 registrato a Bologna il 07/08/2012 al n.13684 e trascritto a Ravenna (RA) il 10/08/2012 Art.9010.



Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. att.ve C.C. fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12.

□ □ □ □ □

Nella compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia (RA) del 23/12/2009 rep.n. 4954 racc.n. 2508 trascritto a Ravenna il 29/12/2009 RPN 14799 RGN 24935 si fa espresso riferimento alla **servitù** contenuta nell'atto del Dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia del 12/05/1952 al n.2588 Mod.1 Vol.185 foglio 173, trascritto a Ravenna il 27/05/1952 al Rep.n.2247 Racc.n. 1342. Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Stato si rileva che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per sé, suoi eredi od aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligava a favore della confinante proprietà del Dott. [REDACTED] [REDACTED] in Via IV Traversa, allora distinta al Catasto di Cervia al Foglio 15 Particella 141/b di HA 0.05.12, di non aprire locali di pubblico spettacolo o ritrovi danzanti, sia al chiuso che all'aperto, oppure colonie o case di cura. La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] consentiva inoltre di obbligarsi, in caso di vendita della sua proprietà, al patto di prelazione a favore del Dott. [REDACTED] [REDACTED], che si sarebbe dovuto avvertire a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e sarebbe stato, a parità di condizioni, preferito a qualsiasi compratore. (Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto del notaio [REDACTED] che si allega ed a cui si rimanda integralmente).

□ □ □ □ □



Con atto del dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Bologna (BO) c.f.

[REDACTED] del 30/07/2012 Rep.n. 67619 Racc. n. 28434

trascritto a Ravenna il 10/08/2012 RPN 9011 RGN 13157, la parte

acquirente costituisce il diritto reale d'uso esclusivo, a favore del

proprietario (società [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED] c.f.

[REDACTED] ) del sub.24 della part. 1415 del fg.15 (attualmente sub.30)

per la durata di anni 30, salvo l'eventuale minor termine derivante dalla

variazione della normativa che prevede la necessità di tale dotazione **per**

**consentire l'esercizio dell'attività commerciale**, nel senso di non rendere

più obbligatoria tale pertinenza, in relazione ai posti auto individuati ai sub.

4 e 5 oltre alla corte censita con il sub. 25 (BCNC – Corte Comune ai sub.

18, 19 e 24). Per converso, la società [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED]

c.f. [REDACTED] anche a titolo transattivo, si obbliga, per sé e proprie

aventi causa a qualsivoglia titolo, anche quale vera e propria "*obligatio*

*propter rem*", ad accollarsi per l'intera durata dell'uso esclusivo, ogni

onere e spesa relativa e connessa al diritto di uso di cui sopra relativo alle

porzioni immobiliari distinte con i sub. 4; 5 e 25, quali, a titolo

esemplificativo e non esaustivo, l'IMU, la quota proporzionale spese

condominiali, etc.

□ □ □ □ □

Con atto del Dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Bologna (BO) c.f.

[REDACTED] del 30/07/2012 Rep.n.67619 Racc.n.28434,

trascritto a Ravenna (RA) il 10/08/2012 RPN 9012 RGN 13158 veniva

costituita **servitù perpetua di passaggio**, pedonale e carroio con ogni

mezzo, con divieto di sosta e di fermata, per accedere e recedere dalla via



Matteotti gravante sulla corte censita con il Sub.24, divenuto sub.30, (vedi Elaborato Planimetrico anno 2012 in allegato) a favore delle unità immobiliari identificate con i sub. 4, 5, 10, 11, 12, 13, 18 e 19.

□ □ □ □ □ □

Per COMPRAVENDITA derivante da atto notarile del dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia (RA) c.f. MNTRCR65C09A944I del 06/11/2013 Rep.n 8191/4710 trascritta a Ravenna (RA) il 11/11/2013 RPN 11492 RGN 16470; il sub.34 alla part.1415 foglio 15 "corte" deve consentire il transito agli aventi diritto sul Sub. 26 "appartamento" e relative pertinenze indicate ai sub. 6 e 7 "posti auto" poiché risulta essere intercluso.

□ □ □ □ □ □

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla visione delle formalità trascritte a nome dell'esecutato e dall'atto notarile di provenienza, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

PROVENIENZA

### PROVENIENZA DEI BENI

Anteriormente al ventennio, **data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023**, la proprietà dell'immobile era a pieno titolo in disponibilità della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata il 02/12/1908 in [REDACTED] (RA) c.f. [REDACTED], che lo acquistava con atto del dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia (RA) del 17/12/1950 Rep.n. 2051 registrato a Ravenna il 05/01/1951 al n.1389 Vol.180 foglio 67 e trascritto a Ravenna il 12/01/1951 al n.224 di formalità.

Causa morte della suddetta sig.ra [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il



20/10/2008 con dichiarazione di successione presentata a Ravenna il

13/03/2009 al Rep.n.63/1158/9 e trascritta a Ravenna il 30/03/2009 al

numero RPN 3542 di formalità, con atto di accettazione tacita di eredità

del dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia (RA) del 23/12/2009

Rep.n.4954 Racc.n.2508 trascritto a Ravenna il 29/12/2009 RPN 14798

RGN 24934, l'immobile sito in Cervia (RA) catastalmente così descritto:

- foglio 15 particella 1128 sub.3 (precedentemente identificata con foglio 15 particella 49 sub.3)
- foglio 15 particella 1128 sub.4 (precedentemente identificata con foglio 15 particella 49 sub.4)
- foglio 15 particella 1128 "area coperta e scoperta di mq 1033" (precedentemente identificata con foglio 15 particella 354)

veniva devoluto per legge, in quota pari a 1/2 di proprietà ciascuno, a

favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (RA) il 30/05/1935 c.f.

[REDACTED] e al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (RA) il

09/06/1933 c.f. [REDACTED].

Contestualmente, con atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Cervia (RA) del 23/12/2009 Rep.n.4954 Racc.n.2508

trascritto a Ravenna il 29/12/2009 RPN 14799 RGN 24935, [REDACTED]

S.R.L. c.f. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (RA), via [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] CAP 48121, numero REA RA-[REDACTED], acquista la quota

dell'intera piena proprietà degli immobili siti in Cervia (RA) catastalmente

così descritti:

- foglio 15 particella 1128 sub.3 (precedentemente identificata con foglio 15 particella 49 sub.3)



- foglio 15 particella 1128 sub.4 (precedentemente identificata con foglio 15 particella 49 sub.4)
- foglio 15 particella 1128 “area coperta e scoperta di mq 1033” (precedentemente identificata con foglio 15 particella 354)

da potere del sig. [REDACTED] nato a Ravenna (RA) il 30/05/1935 c.f.

[REDACTED] per il rispettivo diritto di proprietà in quota di 1/2 e

il sig. [REDACTED] nato a Ravenna (RA) il 09/06/1933 c.f.

[REDACTED] per il rispettivo diritto di proprietà in quota di 1/2,

quest'ultimo rappresentato in atti dal sig. [REDACTED] nato a Cervia

(RA) il 05/01/1962 c.f. [REDACTED] che dichiara di intervenire

non in proprio ma in nome e per conto del sig. Gianfranco, autorizzato in

forza della procura generale a rogito del dott. Rossi Federico Notaio in

Bologna (BO) del 02/12/2009 Rep.n.60407 e registrata a Bologna (BO) il

giorno 10/12/2009 al n.16366.

☞☞☞☞

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene pignorato, oltre ai posti auto, si compone di due unità

separatamente utilizzabili, pertanto la situazione occupazionale del

compendio al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 08/02/2023

alla presenza del custode dell'immobile pignorato, Avv. [REDACTED], è

così descritta:

**APPARTAMENTO** individuato al foglio 15 particella 1415 sub. 27 con

corte pertinenziale e posti auto scoperti al suo interno, allibrati ai subalterni

8 e 9 – Al momento del sopralluogo l'immobile risultava **libero** e arredato.

L'esecutato nella persona dell'Amministratore Unico, sig. [REDACTED]



c.f. [REDACTED], reso edotto che i beni mobili presenti all'interno non sono oggetto di procedura esecutiva, prendeva accordi con il Custode sulla conservazione dell'immobile impegnandosi ad eseguire autonomamente lo sgombero degli arredi e quindi mantenendo le chiavi d'ingresso. Pertanto, ai fini della vendita, questa porzione potrà considerarsi da liberare al decreto di trasferimento.

**NEGOZIO** individuato al foglio 15 particella 1415 sub. 30 con corte pertinenziale (comprensiva del sub.34) e posti auto scoperti al suo interno allibrati ai subalterni 1; 2; 3; 31; 32 e 33 – Al momento del sopralluogo l'immobile risultava **occupato** da terzi in forza di un contratto di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da abitazione (L.392/78) stipulato tra la società [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED] p. IVA e c.f. [REDACTED], in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la società [REDACTED] SRL con sede legale in [REDACTED] (RA) Viale [REDACTED] n. [REDACTED] p. IVA e c.f. [REDACTED] nella persona della sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] (MO) il 14/01/1971 e residente nel comune di [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED].

Le unità oggetto di locazione sono le seguenti:

- foglio 15 particella 1415 sub.29 Negozio
- foglio 15 particella 1415 sub.1 Posto auto scoperto
- foglio 15 particella 1415 sub.2 Posto auto scoperto
- foglio 15 particella 1415 sub.3 Posto auto scoperto
- foglio 15 particella 1415 sub.15 Autorimessa

Inizio locazione dal 01/02/2019, scadenza il 31/01/2025 con rinnovo tacito





per ulteriori 6 anni ai canoni:

dal 01/02/2019 al 31/01/2022 €/anno 24'000.00

dal 01/02/2022 al 31/01/2023 €/anno 28'200.00

**dal 01/02/2023 al canone annuale di €/anno 30'000.00.**

In relazione all'individuazione catastale descritta in contratto, lo scrivente

rileva che in forza della pratica edilizia SCIA/126/2019 P.G.21471-2019

per "Cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione" il locatore, [REDACTED]

SRL, variava gli estremi catastali dell'immobile e pertanto saranno da

aggiornare con:

- foglio 15 particella 1415 sub.30 "Negozio con corte annessa"
- foglio 15 particella 1415 sub.1 "Posto auto scoperto"
- foglio 15 particella 1415 sub.2 "Posto auto scoperto"
- foglio 15 particella 1415 sub.3 "Posto auto scoperto"
- foglio 15 particella 1415 sub.31 "Posto auto scoperto"

Lo scrivente rileva inoltre una consistenza immobiliare diversa

nell'elaborato planimetrico riferito al periodo dal 12/04/2018 al 18/01/2019

pertanto, alla stipula del contratto, **non risultava oggetto di locazione** la

seguinte porzione di immobile:

- foglio 15 particella 1415 sub.34 "B.C.N.C ai subb.30; 32 e 33"
- foglio 15 particella 1415 sub.32 "Posto auto scoperto"
- foglio 15 particella 1415 sub.33 "Posto auto scoperto"

Dalle verifiche effettuate, il contratto di locazione veniva registrato a

Ravenna il 28/01/2019 protocollo n.19012812003361494 ovvero prima

del 16/03/2023 pertanto, ai fini del trasferimento, l'immobile sarà da

considerarsi occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura.



888888

## ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte esecutata e della dante causa, aggiornate al 13/05/2023)

## ISCRIZIONI

### RPN 135 e RGN 1002 del 18/01/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del Dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Cervia (RA) c.f. [REDACTED] del 15/01/2010 Rep.n. 5010/2545.

A FAVORE: [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] (RA) c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] (RA) [REDACTED] n. [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] S.R.L. con sede a [REDACTED] (RA) c.f. [REDACTED]

*Il mutuante concedeva la somma di € 1'500'000.00 su un totale di € 2'500'000.00 con rientro in mesi 180 a decorrere dal 15/01/2012.*

GRAVA: piena proprietà immobile sito in Cervia (RA) viale G. Matteotti n.16 censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 15, Particella 1128, Subalterno 3, cat. D/2 "albergo/pensione" (identificativo in formalità precedentemente Foglio 15, Particella 49, Subalterno 3); Foglio 15, Particella 1128, Subalterno 4, cat. A/3 "abitazione di tipo economico" (identificativo in formalità precedentemente Foglio 15, Particella 49, Subalterno 4); inoltre immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 15, Particella 1128 "ente urbano" di consistenza 10 are 33 centiare (identificativo in formalità precedentemente Foglio 15, Particella 354)

**1 ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI: RPN 2059 e RGN 13340 del 13/08/2012** derivante da Compravendita.



2 ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI: RPN 2079 e RGN 13467

del 16/08/2012 derivante da Costituzione di Servitù.

3 ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI: RPN 2418 e RGN 16488

del 12/11/2013 derivante da Compravendita.

□ □ □ □ □

### TRASCRIZIONE CONTRO

RPN 9010 e RGN 13156 del 10/08/2012

COMPRAVENDITA derivante da atto notarile dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio

in Bologna (BO) c.f. [REDACTED] Rep.n 67619/28434 del  
30/07/2012.

A FAVORE:

[REDACTED] nato il 09/06/1933 a Ravenna (RA) c.f.  
[REDACTED] per diritto di usufrutto in quota di 1/2 in regime di  
comunione legale;

[REDACTED] nata il 19/04/1936 a Forlì (FC) c.f.  
[REDACTED] per diritto di usufrutto in quota di 1/2 in regime di  
comunione legale;

[REDACTED] nato a Cervia (RA) il 05/01/1962 c.f.  
[REDACTED] per diritto di nuda proprietà in quota di 1/3;

[REDACTED] nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 10/09/1968 c.f.  
[REDACTED] per diritto di nuda proprietà in quota di 1/3 in regime  
di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a Reggio Nell'Emilia (RE) il 30/07/1964 c.f.  
[REDACTED] per diritto di nuda proprietà in quota di 1/3;

CONTRO:



██████████ S.R.L. con sede in ██████████ (RA) c.f. ██████████ per il diritto

di proprietà in quota 1/1

GRAVA:

1) piena proprietà di appartamento ad uso abitazione sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti n. 4461 censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 18.

2) piena proprietà di appartamento ad uso abitazione sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 19.

3) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 4.

4) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 5.

5) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 10.

6) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 11.

7) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 12.

8) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano



Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune al Foglio 15,  
Particella 1415, Subalterno 13.

### TRASCRIZIONE CONTRO

RPN 9012 e RGN 13158 del 10/08/2012

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da atto

notarile dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Bologna (BO) c.f.  
[REDACTED] Rep.n 67619/28434 del 30/07/2012.

A FAVORE:

[REDACTED] nato il 09/06/1933 a Ravenna (RA) c.f.  
[REDACTED] per diritto di servitù perpetua;

[REDACTED] nata il 19/04/1936 a Forlì (FC) c.f.  
[REDACTED] per diritto di servitù perpetua;

[REDACTED] nato a Cervia (RA) il 05/01/1962 c.f.  
[REDACTED] per diritto di servitù perpetua;

[REDACTED] nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 10/09/1968 c.f.  
[REDACTED] per diritto di servitù perpetua;

[REDACTED] nata a Reggio Nell'Emilia (RE) il 30/07/1964 c.f.  
[REDACTED] per diritto di servitù perpetua;

CONTRO:

[REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] (RA) c.f. [REDACTED] per il diritto  
di servitù perpetua

GRAVA:

a carico della corte sita in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale  
Matteotti, censito al C.F. di detto comune al Foglio 15, Particella 1415,  
Subalterno 24 (l'odierno sub. 30 ovvero area di proprietà esclusiva



dell'unità immobiliare ad uso negozio con medesimo sub. 30) ed a favore delle unità immobiliari identificate con i sub. 4; 5; 10; 11; 12; 13; 18 e 19 servitù perpetua di passaggio, pedonale e carraio con ogni mezzo, con divieto di sosta e di fermata per accedere e recedere dalla via Matteotti alle suddette unità immobiliari.

### TRASCRIZIONE CONTRO

RPN 11492 e RGN 16470 del 11/11/2013

COMPRAVENDITA derivante da atto notarile dott. [REDACTED]

Notaio in Cervia (RA) c.f. [REDACTED] Rep.n 8191/4710 del 06/11/2013.

A FAVORE:

[REDACTED] nato il 16/08/1964 a Genova (GE) c.f. [REDACTED] per diritto di proprietà in quota di 1/1;

CONTRO:

[REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] (RA) c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1

GRAVA:

1) piena proprietà di appartamento ad uso abitazione sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti n. 61 censito al C.F. di detto comune, Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 26.

2) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune, Foglio 15, Particella 1415, Subalterno 6.

3) piena proprietà di posto auto scoperto, sito in Cervia (RA) loc. Milano Marittima, viale Matteotti s.n., censito al C.F. di detto comune, Foglio 15,



Particella 1415, Subalterno 7.

**TRASCRIZIONE CONTRO**

**RPN 1841 e RGN 2559 del 13/02/2023**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A FAVORE:

██████████ S.R.L. con sede a ██████████ (MI) Via ██████████ n. ██████████ c.f. ██████████

██████████, per la quota di 1/1

CONTRO:

██████████ S.R.L. con sede in ██████████ (RA) Via ██████████ n. ██████████ c.f. ██████████

██████████ per la quota di 1/1

GRAVA:

piena proprietà di immobili siti in Cervia (RA) Viale Giacomo Matteotti,  
censiti al C.F. di detto comune al Foglio 15 particella 1415:

- sub. 1, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- sub. 2, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- sub. 3, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

- sub. 8, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

- sub. 9, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

- sub. 32, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.



- sub. 33, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

- sub. 27, Viale Giacomo Matteotti n.61/A, piano T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5,

Consistenza 4.0 vani, Sup. catastale totale mq 98 (totale escluse aree scoperte mq 84), rendita € 764.36.

- sub. 30, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/1, Cl. 7,

Consistenza 186 mq, Sup. catastale totale mq 194, rendita € 15'850.06.

- sub. 31, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

XXXXXXXXXX

### REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, nella sua attuale consistenza, veniva eretto dalla società eseguita, ██████████ SRL, a seguito della demolizione di un precedente edificio ricettivo più sue pertinenze, in ditta alla sig.ra ██████████ ██████████, successivamente ereditato e contestualmente venduto, in potere dei sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████, figli della suddetta. Per quanto precisato è motivata la diversa consistenza catastale riconducibile all'atto di compravendita a rogito del Dott. ██████████ ██████████ Notaio in Cervia (RA) del 23/12/2009 rep.n. 4954 racc.n. 2508 trascritto a Ravenna il 29/12/2009 RPN 14799 RGN 24935 e l'attuale consistenza catastale, ovvero quella riportata nell'atto di pignoramento immobiliare RPN 1841 e RGN 2559 del 13/02/2023. Dalla presa visione dei titoli autorizzativi effettuata presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia il 09/05/2023, il sottoscritto rileva che all'interno del fascicolo le pratiche edilizie sono presenti e legittimano il cespite in forza dei seguenti





titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cervia, precisamente:

- 1) Permesso di Costruire 606/2010 del 19/06/2010; istanza 136/I/2010 del 18/02/2010 – Progetto di demolizione di edificio ricettivo e nuova costruzione di organismo edilizio residenziale in Milano Marittima, piazzale Napoli angolo via Matteotti – committente: ██████████ SRL corrente in Ravenna P.zza Duomo n.6
- 2) Pratica Sismica 136/D/2010 del 31/05/2010 PGn.27109
- 3) Variante in Corso d'Opera SCIA 199/2014 Pratica Edilizia 315/R prot.n. 20395/2012 del 17/05/2013

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/01/2014 dal servizio per il controllo dell'attività edilizia e urbanistica allo scopo di verificare la fine parziale dei lavori di cui alle pratiche indicate ai punti 2) e 3) venivano presentate le successive istanze di regolarizzazione edilizia e precisamente:

- 4) Richiesta di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art.15 della L.R. 23/2004 per difformità in corso d'opera. Pratica n. 54/2016 del 29/03/2016 istanza n.92/K del 16/04/2015 – committente: ██████████ SRL corrente in ██████████ (RA) Via ██████████ ██████████ n. ██████████
- 5) SCIA telematica pg.n.21471/2019 di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso, da garage a negozio e deposito per due U.I. ubicate a Milano Marittima Viale Matteotti n.61 committente: ██████████ SRL
- 6) SCIA telematica pg.n.30647/2019 di integrazione alla SCIA telematica pg.n.21471/2019



- 7) SCIA telematica pg.n.56251/2019 per opere di ristrutturazione edilizia per recupero di sottotetto a fine abitativo di Unità Immobiliare residenziale individuata catastalmente al Foglio 15 mapp.1415 sub.27 committente: ██████████ SRL
- 8) SCIA telematica pg.n.11180/2020 ad integrazione alla SCIA pg.n.56251/2019
- 9) Segnalazione Certificata Conformità Edilizia ed Agibilità - Art.23 L.R. 15/2013 - telematica pg.n.59376/2020 relativa alla porzione di immobile individuata catastalmente al Foglio 15 mappale 1415 subalterno 30, categoria catastale C/1 "commerciale" (ISTRUTTORIA n. 108/2022)
- 10) Segnalazione Certificata Conformità Edilizia ed Agibilità - Art.23 L.R. 15/2013 - telematica pg.n.39701/2022 relativa alla porzione di immobile individuata catastalmente al Foglio 15 mappale 1415 subalterno 27, categoria catastale A/2 "residenziale" (ISTRUTTORIA n. 187/2020).

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, le unità immobiliari oggetto di valutazione sono corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi summenzionati fatte salve le difformità dimensionali interpretabili come tolleranze costruttive ai sensi dell' art.19 bis della L.R. 23/2004.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi



del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004.

□ □ □ □ □

Per l'immobile oggetto di perizia non viene richiesto il CDU in quanto l'alienazione non riguarda un terreno agricolo, né un lotto urbano di superficie maggiore a mq 5'000 (ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380). Nel caso specifico il CDU non è necessario, comunque potrà essere richiesto sulla scorta della segnalazione del Custode Giudiziario.

L'immobile risulta inserito nel territorio urbano del comune di Cervia Località Milano Marittima, nel quale è possibile eseguire interventi edilizi previo rilascio di titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013 e s.m.i. ed in riferimento alle **Norme di PUG:**

- 1) DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO E RURALE Elaborato A1.2: ambiti urbani a prevalente funzione turistica – TESSUTI TURISTICO-RICETTIVI AD ALTA DENSITA' COMPONENTE DI ZONA **articolo normativo ART.8.10.3**
- 2) TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA **elaborato normativo V1A.** Zona Urbanizzata in ambito costiero; Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica.
- 3) RISCHIO IDRAULICO, VINCOLO IDROGEOLOGICO e ACQUE PUBBLICHE, **elaborato normativo V2A.** PIANO STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO: alluvioni rare **ART.15 PAI (Piano Stralcio)** – Tirante idrico: da 0 cm a 50 cm.

☺☺☺☺

**DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**



Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, allo scrivente sembra opportuna e giustificata, la vendita del cespite in più lotti e pertanto il bene sarà venduto in **due lotti** così distinti:

**LOTTO n.1 “APPARTAMENTO con corte e posti auto”**

**FOGLIO 15 mappale 1415**

**sub. 27**, Viale Giacomo Matteotti n.61/A, piano T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 4.0 vani, Sup. catastale totale mq 98 (totale escluse aree scoperte mq 84), rendita € 764.36.

**sub. 8**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

**sub. 9**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 15 mq, Sup. catastale totale mq 15, rendita € 79.79.

□ □ □ □ □

**LOTTO n.2 “NEGOZIO con corte e posti auto”**

**FOGLIO 15 mappale 1415**

**sub. 30**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 186 mq, Sup. catastale totale mq 194, rendita € 15'850.06.

**sub. 31**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

**sub. 1**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

**sub. 2**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.

**sub. 3**, Viale Giacomo Matteotti senza n. civico, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq, Sup. catastale totale mq 13, rendita € 69.15.



**sub. 32**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

**sub. 33**, Viale Giacomo Matteotti n. 61/A, piano T, Cat. C/6, Cl. 2,

Consistenza 12 mq, Sup. catastale totale mq 12, rendita € 63.83.

XXXXXXXXXX

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### LOTTO n.1 "APPARTAMENTO con corte e posti auto"

Appartamento di recente costruzione collocato al primo piano di una palazzina composta di altre 3 U.I. più un negozio. Geograficamente si colloca in una delle località tra le più rinomate della costa Romagnola, in una posizione centrale, a lato della pineta ed in prossimità dell'adiacente litorale attrezzato con stabilimenti balneari. L'ingresso, indipendente su corte privata, è rivolto verso la Via IV Traversa con immissione nel viale Matteotti. Dal cortile, con due stalli per auto distintamente accatastati, si accede ad una scala esterna esclusiva con sbarco sul ballatoio al piano primo. L'appartamento si compone di un'ampia zona a giorno con cucina a vista e generoso terrazzo. Allo stesso livello, attraverso un corridoio, si collocano un servizio WC/lavanderia e la camera da letto principale di dimensione matrimoniale. Dalla scala d'arredo posta nel soggiorno, si accede al piano mansardato ove si trovano due distinte camere di servizio e un WC urbanisticamente agibile. Da sopralluogo le caratteristiche salienti sono sommariamente così elencate:

#### STRUTTURA

- **Strutt. Verticali:** in cemento armato.
- **Strutt. Orizzontali (Solai):** in latero cemento.



• **Strutt. Copertura:** a due falde del tipo in legno.

• **Strutt. Scale:** in cemento armato con finitura in marmo quella di ingresso; in acciaio inox del tipo a giorno per quella d'arredo.

• **FINITURE ESTERNE (per la sola U.I. oggetto di perizia)**

• **Pareti:** intonacate e tinteggiate.

• **Pavimentazione:** la pavimentazione esterna del terrazzo è in gres con mattonelle quadrate posate con ricorsi regolari, cortile in autobloccante per le zone a marciapiede e ghiaia.

• **Finestre e porte - finestre:** alluminio con vetro camera di grandi dimensioni.

• **Oscuranti:** tendaggio avvolgibile sul solo lato interno, manovrato elettricamente.

• **Recinzioni:** è presente un cancellino metallico a disegno semplice, posizionato tra l'andito comune del ballatoio e l'ingresso privato dell'interno 37.

• **FINITURE INTERNE**

• **Pareti:** intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

• **Porte:** porte interne con finiture in legno.

• **Pavimentazione:** su entrambi i piani parquet per zona giorno, disimpegno e camere.

• **Cucina:** angolo cottura a giorno con gas di città METANO

• **Bagni:** entrambi con finestrate, pavimentati in gres con rivestimenti alle pareti.

• **IMPIANTI**

• **Elettrico:** sotto traccia con quadro sezionatore all'ingresso.



• **Termico:** a gas METANO.

• **Acqua:** fornitura da contatore dedicato.

• **Citofonico:** si

• **TV:** si

• **Allarme:** no

• **Altri:** è stato rilevato un impianto fotovoltaico con contratto GSE che alle ricerche effettuate risulta scaduto.

• **ACCESSORI**

• **Garage:** no

• **Posto auto:** n.2 scoperti all'interno della corte privata, separatamente censiti per una superficie di circa mq 30.

**CONSIDERAZIONI GENERALI:** l'appartamento è immediatamente abitabile, lo stato di conservazione e manutenzione risulta essere buono; i materiali e le finiture sono di qualità alta o ben oltre allo standard. Gli impianti sono funzionanti, tranne il fotovoltaico a tetto e adeguati all'uso residenziale. All'interno delle pratiche edilizie si rileva la presenza delle dichiarazioni di conformità impiantistiche. I beni mobili, ovvero gli arredi presenti nell'appartamento, non sono oggetto di procedura e non sono valutati. Gli anditi comuni sono in buono stato manutentivo, ordinati e mantenuti puliti. Come indicato dall'esecutato non esiste un Amministratore di Condominio e le uniche spese condominiali dichiarate sono quelle relative all'illuminazione e la pulizia delle parti comuni. L'immobile nel suo complesso non sembra necessitare di spese per affrontare interventi straordinari se non lo sfalcio e pulizia del cortile privato.



## LOTTO n.2 "NEGOZIO con piazzale privato e posti auto"

Negoziato di recente costruzione collocato al piano terra di una palazzina composta di ulteriori 4 U.I. abitative. Geograficamente si colloca in una delle località tra le più rinomate della costa Romagnola, in una posizione centrale. Le vetrine e l'ingresso sono rivolte sull'asse commerciale di viale Matteotti. Il negozio è perimetrato da due aree pertinenziali adibite a piazzale con annessi dei posti auto distintamente accatastati. Gli spazi commerciali si sviluppano con forma regolare, sono dotati di un vano spogliatoio e uno di servizio dedicati al personale oltre ad un ampio vano a deposito/magazzino di adeguata superficie facilmente accessibile dal piazzale. L'immobile è attualmente locato ed attrezzato ad attività di mini market. Da sopralluogo le caratteristiche salienti sono sommariamente così elencate:

### STRUTTURA

- **Strutt. Verticali:** in cemento armato.
- **Strutt. Orizzontali (Solai):** in latero cemento.
- **Strutt. Copertura:** a due falde del tipo in legno.
- **Strutt. Scale:** non presenti.
- **FINITURE ESTERNE (per la sola U.I. oggetto di perizia)**
- **Pareti:** prevalentemente vetrate e solo in parte intonacate e tinteggiate.
- **Pavimentazione:** la pavimentazione esterna del terrazzo è in gres con mattonelle quadrate posate con ricorsi regolari, cortile in autobloccante per le zone a marciapiede e ghiaia.
- **Finestre e porte - finestre:** vetrine in metallo con vetro di grandi dimensioni.





• **Oscuranti:** no.

• **Recinzioni:** no.

• **FINITURE INTERNE**

• **Pareti:** intonacate e tinteggiate in colore chiaro, controsoffitti in lastre di gesso.

• **Porte:** porte interne in laminato con finiture in legno.

• **Pavimentazione:** in gres.

• **Cucina:** no

• **Bagni:** del tipo cieco con ventilazione meccanica per ricambi d'aria.

• **IMPIANTI**

• **Elettrico:** sotto traccia con quadro sezionatore, acqua calda sanitaria con bollitore elettrico.

• **Termico:** a pompa di calore.

• **Acqua:** fornitura da contatore dedicato.

• **Citofonico:** no

• **TV:** si

• **Allarme:** no

• **Altri:** no

• **ACCESSORI**

• **Garage:** spazi all'aperto

• **Posto auto:** n.6 scoperti individuabili all'interno del piazzale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI:** lo stato di conservazione e manutenzione risulta essere buono; i materiali e le finiture sono di qualità. Gli impianti sono funzionanti. All'interno delle pratiche edilizie si rileva la presenza delle dichiarazioni di conformità impiantistiche. I beni mobili, ovvero gli arredi



presenti non sono oggetto di procedura e non sono valutati. Gli spazi esterni sono in buono stato manutentivo, ordinati e mantenuti puliti. Come indicato dall'esecutato non esiste un Amministratore di Condominio e le uniche spese condominiali dichiarate sono quelle relative all'illuminazione e la pulizia delle parti comuni. L'immobile nel suo complesso non sembra necessitare di spese per affrontare interventi straordinari.

§§§§§

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene viene dedotta attraverso gli elaborati progettuali autorizzativi verificati all'atto del deposito dei titoli edilizi conclusivi ovvero SCEEA telematica pg.n.59376/2020 e SCEEA telematica pg.n.39701/2022 trasmesse al Comune di Cervia.

Nelle tavole grafiche a corredo dei permessi edilizi consultati dallo scrivente, le quote lineari sono parzialmente riportate. Le superfici indicate in progetto sono quelle nette dei locali e pertanto, attenendosi agli usi commerciali di piazza, le superfici lorde mancanti verranno dedotte in rapporto alla scala di rappresentazione arrotondate all'intero MQ e risultando essere pari a:

#### LOTTO 1 "Appartamento"

PIANO PRIMO:	MQ 56
BALCONE ABITABILE:	MQ 23
PIANO MANSARDATO:	MQ 56
BALLATOIO E SCALA:	MQ 7
CORTE:	MQ 78
POSTI AUTO n.2:	MQ 30



**LOTTO 2 "Negozio"**

SUPERFICIE DI VENDITA: MQ 150

DEPOSITO: MQ 30

CORTE - PIAZZALE: MQ 293

□ □ □ □ □ □

AI FINI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI, LA LORO CONSISTENZA RAGGUAGLIATA AL VALORE  
UNITARIO VIENE COSI STIMATA:

□ □ □ □ □ □

**LOTTO 1 "Appartamento"**

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA AGLI USI DI PIAZZA

Superficie utile lorda calpestabile

Primo piano al 100%: MQ 56.00

Balcone abitabile 35%: MQ 8.05

Superficie lorda

Piano Mansardato 75%: MQ 42.00

Ballatoio e scala 10%: MQ 0.70

Corte 15% fino a MQ 25

e 2% l'eccedenza: MQ 4.81

Posti auto scoperti 30% MQ 9.00**TOTALE SUP. di CALCOLO all'unità MQ 121**

□ □ □ □ □ □

**LOTTO 2 "Negozio"**

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA AGLI USI DI PIAZZA

Superficie di vendita 100%: MQ 150.00



Deposito 25%: MQ 7.50

Piazzale utilizzato commercialmente

con tavoli 10% del totale: MQ 29.30

**TOTALE SUP. di CALCOLO all'unità MQ 187**

XXXXXXXXXX

## VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello **"sintetico – comparativo"**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□ □ □ □ □

### FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, i tassi di interesse bancario applicati sull'utilizzo del danaro, il sottoscritto in base alla propria esperienza professionale ed



anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "Osservatorio Immobiliare Turistico 2023 Località Ravenna-Cervia-Milano Marittima" edito dalla FIAIP Emilia Romagna, dalle quotazioni del "Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare", ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sarebbe distintamente pari a:

**LOTTO 1 "Appartamento"**

€/mq 4'800 per la sua consistenza commerciale ragguagliata e pertanto

Sup. di calcolo MQ 121 X €/mq 4'800 = € 580'800.00

**TOTALE in tondo € 580'000,00 (cinquecentoottantamila/00)**

□ □ □ □ □

**LOTTO 2 "Negozio"**

Tenuto in debita considerazione anche della capitalizzazione del canone di locazione corrente con una redditività tra il 5% e il 6%

€/mq 3'000 per la sua consistenza commerciale ragguagliata e pertanto

Sup. di calcolo MQ 187 X €/mq 3'000 = € 561'000.00

**TOTALE in tondo € 560'000.00 (cinquecentosessantamila/00)**

□ □ □ □ □

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

In occasione delle operazioni peritali si è potuto verificare lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima e del complesso immobiliare



all'interno del quale è inserita sia la parte residenziale, sia quella commerciale ed in considerazione della completa regolarità edilizia delle porzioni periziate, si ritiene non applicare detrazioni ai valori sopraindicati.

- Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si applica al valore di mercato sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della vendita giudiziaria, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore base**

d'asta in tondo in:

LOTTO 1 "Appartamento"

TOTALE in tondo € 520'000.00 (cinquecentoventimila/00)

□ □ □ □ □

LOTTO 2 "Negozio"

TOTALE in tondo € 500'000.00 (cinquecentomila/00)

XXXXXXXX

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Cervia lì 27/06/2023

■■■■ . ■■■■ ■■■■

(f.to digitalmente)



## ALLEGATI

- 1) Verifiche preliminari – checklist
- 2) Relazione di stima
- 3) Relazione di stima ANONIMA – Internet
- 4) Allegato “A”
- 5) Stralcio di PUG
- 6) Stralcio di MAPPA catastale
- 7) Planimetria Foglio 15 Particella 1415 Sub.27 “Appartamento”
- 8) Planimetria Foglio 15 Particella 1415 Sub.30 “Negozio”
- 9) Elaborato Planimetrico riferito al 12/09/2019
- 10) Elenco Subalterni
- 11) Visure storiche dei Sub. 1-2-3-8-9-27-30-31-32-33
- 12) Ispezione ipotecaria Esecutato
- 13) Ispezione ipotecaria per Immobile
- 14) Atto di compravendita REP.N.4954
- 15) Atto ultraventennale con costituzione di servitù
- 16) Costituzione di Diritti Reali Art.9012 del 2012
- 17) Uso Posti Auto
- 18) Ipoteca Volontaria Art.135 del 2010
- 19) Pignoramento Art.1841 del 2023
- 20) Modello SCCEA negozio
- 21) Asseverazione SCCEA negozio
- 22) Elaborato grafico negozio
- 23) Modello SCCEA appartamento
- 24) Asseverazione SCCEA appartamento



25)Elaborato grafico appartamento

26)Fotografie – LOTTO N.1 e LOTTO N.2

27)Contratto di locazione OPPONIBILE alla Procedura

28)Visura Camerale Storica [REDACTED] S.R.L.

