

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 18 dicembre 2025

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

1/32

Relazione di accertamento peritale

contro _____

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2025 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv.to _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 21/01/2026 - ORE 9.50

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 07/07/2025, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 75/2025 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 01/09/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

2/32

Relazione di accertamento peritale

contro

ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 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 dei beni 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.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia

depositato l'estratto catastale (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 sono 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 indicazioni 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 e 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 nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 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 la 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 specifici 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'art. 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 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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 di 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 allegghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la 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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI

TRASCRIZIONE (Quesito 6)

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

9/32

Relazione di accertamento peritale

contro

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 09/06/2025 rep.n. 1750/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Ravenna in data 19/06/2025 art.8833, è stato pignorato, **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore di _____ - cf. _____, con sede legale in _____, e precisamente:

“[...] di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di cui appresso, di cui la stessa richiedente mi fornisce la descrizione che segue:

- *proprietà per l'intero (1/1) di _____ di:*
 - 1) immobile sito in Cervia (RA), distinto al catasto Fabbricati – foglio 17-part.908 - sub.7 - Nat. D/8;*
 - 2) immobile sito in Cervia (RA), distinto al catasto Fabbricati – foglio 17-part.908 - sub.11 - Nat. C/1;[...]*”

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettanti all'esecutato.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Si specifica che pur trattandosi di due unità immobiliari catastalmente distinte, adibite rispettivamente a ristorazione – sub.7 posta al P.T. e u.i adibita ad attività commerciale – sub.11 posta al P.1, si ritiene opportuna la vendita dei beni in un unico lotto, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la disposizione dei locali, la presenza di corte comune ad entrambe le u.i., ma soprattutto in considerazione dell'asse commerciale che grava sulla via Matteotti, che non permette un eventuale cambio d'uso dei locali posti al piano primo.

Si specifica inoltre che anche il contratto di locazione in essere prevede l'unitarietà delle due u.i. in quanto in effetti utilizzate entrambe nella gestione dell'attività ristorativa.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

10/32

Relazione di accertamento peritale

contro

CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante l'esecutato di unità immobiliari destinate alla ristorazione e unità immobiliare commerciale, site in Comune di Cervia, località Milano Marittima, in Viale Giacomo Matteotti n. 7-9 angolo vialetto Ortigara n.2 in zona centrale.

Precisamente i beni in oggetto consistono in un ristorante posto al solo piano terra (sub. 7) ed un locale uso bar al primo piano (sub. 11) attualmente e comunque temporaneamente adibito a deposito e parzialmente a spazi abitativi, al quale si accede tramite scala esterna indipendente posta sulla corte (sub. 9) comune ad entrambe le unità immobiliari.

Si specifica sin d'ora che il Dehor presente, posto in fronte a via Matteotti, autorizzato con Permesso di Costruire n.68 del 07/10/2021, adibito attualmente a sala ristorante principale, trattasi, come specificato nel titolo abilitativo stesso di *“DEHOR A SERVIZIO PUBBLICO ESERCIZIO con destinazione d'uso principale pubblico esercizio, sito in VIALETTA ORTIGARA N.2, CERVIA (RA)”* e inoltre *“Il termine di validità del Dehor continuativo quale struttura temporanea collegata all'attività di pubblico esercizio è fissato in 5 anni a far tempo dalla data di rilascio del permesso di costruire; il rinnovo del permesso va presentato almeno 60 giorni prima della data di scadenza, sulla base di una semplice domanda in bollo indirizzata al Dirigente del Settore Programmazione e gestione del territorio. Il Dehor è legato e connesso alla durata dell'attività del pubblico esercizio”*

Superficie reale:

Sub.7: mq 202,00 circa per il ristorante e mq 32,00 circa per l'area cortilizia interna esclusiva.

Dehor adibito a sala ristorante: mq. 60,00 circa

Sub.11: mq 117,00 circa per il locale commerciale e mq 59,30 circa per i terrazzi.

BCNC comune ai sub. 7 e 11: mq. 153,00, di cui 60mq. occupati dal dehor ed i restanti 93 mq. adibiti a corte.

Superficie commerciale complessiva: mq 385,50 circa

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

11/32

Relazione di accertamento peritale

contro

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

dei seguenti beni:

- Foglio 17, **Particella 908, Sub. 7**, Categoria D/8¹, Rendita € 6.180,00, via Giacomo Matteotti n. 7-9, piano T;
- Foglio 17, **Particella 908, Sub. 11**, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 88 mq, Superficie catastale: Totale mq 109, Rendita € 6.449,10, vialetto Ortigara n. 2, piano T-1;
- Foglio 17, **Particella 908, BCNC Sub.9** – corte ai sub.7 e 11;

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia (*allegato 3*):

- Foglio 17, Particella 908, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 536.

CONFINI

sub.7: _____ (sub. 10), _____ (sub.11), BCNC – Corte ai sub.7 e 11 (sub.9), Ente Urbano (Mapp. 160), Viale Matteotti, Vialetto Ortigara, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

sub.11: _____ (sub.7), _____ (sub. 10), Ente Urbano (Mapp. 160), Viale Matteotti, Vialetto Ortigara, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

1 D/8: Fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di un'attività commerciale [...]

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 19/06/2025 Rg. n. 12207, Rp. n. 8833. (*allegato 1*)

Si precisa che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione, non risulta indicato e quindi pignorato il sub. 9; tale subalterno costituisce corte comune ad entrambi i subalterni pignorati, pertanto lo scrivente ritiene opportuno comunque considerarla nella valutazione.

PROPRIETÀ

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

- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ - per la quota di 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano in attività e occupate, sulla base di “*Contratto di locazione ad uso misto con prevalenza commerciale*” sottoscritto in data 28/11/2016 e registrato in data 15/12/2016 al n. 7550 serie 3T, rinvenuto a seguito di indagine effettuata all’agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna e Bologna circa la verifica dell’esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell’esecutato, relativo agli immobili in oggetto.

Il Contratto, sottoscritto dall’esecutato e dalla ditta _____ di _____ a -cf. _____, stipula quanto segue:

“Il Locatore concede in locazione al Conduttore., che accetta, le seguenti unità immobiliari, di sua proprietà, meglio individuate nelle planimetrie che, allegate al presente contratto, ne formano parte integrante e sostanziale:

a) immobile sito a Milano Marittima (RA), in viale Giacomo Matteotti, n. 7/9, posto al Piano Terra, distinto nel N.C.E.U. Del Comune di Cervia (RA), al Foglio n. 17,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2025 R.G.E. promossa da

13/32

Relazione di accertamento peritale

contro

particella 908, sub. 1, piano Terra, categoria D/8, R.C. Euro 7.080,62;

b) immobile sito a Milano Marittima (RA), in vialetto Ortigara n. 2, posto al Piano Primo, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Foglio 17, particella 908, sub. 3, piano primo, categoria A/2, classe 4, vani 5, sup.cat.mq 118, escluse aree scoperte, R.C. Euro 813,42...”

“[...] La locazione avrà durata di nove anni, con inizio dal 01/01/2017, decorsi i quali il Contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di altri sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle Parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata a.r. Almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza [...]”

“[...] Il canone di locazione viene fissato in € 95.000,00= (novantacinquemila/00) annue per sola pigione, da pagarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente comunicato dal Locatore, in rate trimestrali anticipate, ciascuna di Euro 23.750,00= (ventitremilasettecentocinquanta/00) scadenti il giorno 1 (uno) di ogni trimestre [...]”
(Allegato 10)

Successivamente, in data 16/02/2017, con “Addendum al contratto di locazione ad uso misto con prevalenza commerciale” si precisava quanto segue: “[...] In data 21/12/2016, _____, a scioglimento della riserva formulata nel Contratto di locazione, ha dichiarato di nominare quale parte conduttrice dello stesso Contratto di Locazione la società _____, la quale, a sua volta ha accettato la nomina, riconoscendo espressamente di essere parte conduttrice nel Contratto di Locazione, essendo quindi l'effettiva titolare di tutti i diritti e gli obblighi nascenti da tale contratto. [...]”

Come si rileva infine dalla “Visura” del suddetto contratto di locazione, lo stesso è stato rettificato in data 11/01/2018 e l'importo del canone annuo portato ad € 70.000,00.

Si precisa poi, che i dati catastali indicati nel contratto di locazione risultano variati negli attuali sub. 7 e sub. 11 compresa anche la corte comune sub. 9, così come desumibile dalle planimetrie allegate al suddetto contratto di locazione.

Alla luce della scadenza fissata per la data del 31/12/2026, salvo tacito rinnovo, si fa

presente sin d'ora che verrà applicato un deprezzamento al valore di stima pari al 5%, in considerazione dell'attuale stato occupazionale.

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Lo scrivente, tenuto conto dei valori di locazione per immobili della stessa tipologia - “negozi in stato conservativo normale”, indicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, che variano da un minimo di (€/mq x mese) 11,5 ad un massimo di (€/mq x mese) 17, tenuto conto della superficie delle unità immobiliari pari a mq 385,50 e del loro stato di manutenzione e conservazione, ritiene di poter indicare come **congruo** il canone di locazione corrisposto.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Si specifica che dall'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato 7*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Ravenna, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla nota di trascrizione dell'atto Unilaterale d'Obbligo (*Allegato 8*) autenticato nelle firme del Notaio Letizia De Rubertis del 04/03/1993 Rep. n.44724, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna in data 9/03/1993 all'art. 2171, si evince che: “[...] *Il concessionario ha l'obbligo di mantenere la destinazione di uso prevista nel progetto come sopra descritto; qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposita Concessione...*[...]”

Dalla la nota di trascrizione dell'atto di compravendita (*Allegato 8*) a rogito Notaio Vittorio Fortuna di Ravenna, Rep. n. 10.154/2.182 del 20/03/1997, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Ravenna in data 25/03/1997 art.2837, si evince che:

“[...] *A ciascuna delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato spetta l'uso*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

15/32

Relazione di accertamento peritale

contro

esclusivo di porzione dell'area cortilizia e vengono pertanto create le relative servitù prediali.

Per una migliore individuazione delle porzioni di area cortilizia assoggettate a servitù prediale le parti fanno espresso ed incondizionato riferimento all'elaborato planimetrico che previa visione da me Notaio datane ai comparenti, loro approvazione e loro e mia sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale.[...]"

"[...] La vendita viene fatta e rispettivamente accettata corpo, nello stato e grado in cui l'immobile suddetto oggi si trova, con le eventuali inerenti servitù attive e passive esistenti, fissi ed infissi, usi e comunioni e segnatamente con tutti i patti e gli obblighi dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio De Rubertis di Alfonsine in data 4 marzo 1993 repertorio n. 44724, registrato a Ravenna il 5 marzo 1993 al n. 468 ed ivi trascritto il 9 marzo 1993 all'art. 2171, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare [...]"

Dalla la nota di trascrizione dell'atto di divisione (Allegato 8) a rogito Notaio Girolamo Asaro di Ravenna, Rep. n. 10127/5220 del 13/12/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Ravenna in data 16/12/2005 art. 18595, si evince che: "[...] I beni vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, e con i patti e i diritti di cui ai titoli di provenienza [...]"

Dall'atto di divisione (Allegato 8) a rogito Notaio Girolamo Asaro di Ravenna, Rep. n. 13643/8066 del 20/03/2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Ravenna in data 22/03/2017 art. 3004, si evince che: "[...] I suddette aree vengono assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive [...]"

Si richiama inoltre quanto già detto in precedenza e come meglio individuato nell'elaborato planimetrico (Allegato 3), che è presente BCNC individuato al sub. 9,

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

16/32

Relazione di accertamento peritale

contro

corte comune ai sub. 7 ed 11.

VINCOLI

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

In particolare il PUG. del Comune di Cervia (RA), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 11*):

Ambiti urbani a prevalente funzione turistica

- *Tessuti turistico-ricettivi a media densità: Art. 8.10.2, da cui si rileva:*

INDIRIZZI

1. Sono tessuti urbani misti composti da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza di numerosi edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani.

PRESCRIZIONI

*2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2 e **c4, d2, e2-2**. Le funzioni **a1, a2** e **d1** sono sempre ammesse.*

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

- per le strutture chiuse⁵⁴ alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017), e ammesso il cambio di destinazione d'uso, con permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:

- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere ceduto gratuitamente all'A.C. al fine di agevolare gli interventi di qualificazione ed ampliamento delle strutture alberghiere b1 situate in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità;*
- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, potrà essere convertito in loco a funzione abitativa, con il limite massimo di 2 unità abitative, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste;*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

17/32

Relazione di accertamento peritale

contro

- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere trasferita su altra struttura ricettiva esistente all'interno dei tessuti turistico-ricettivi ad alta densità, contestualmente alla realizzazione delle abitazioni, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste.
 - per strutture con un numero di camere ≤ 10 , e consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
 - per strutture con un numero di camere > 10 , non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-ricettiva:
- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 30,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,80 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata:
- interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
5. nei lotti inedificati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
- a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50
- b. per gli edifici a prevalente funzione ricettiva **b1**:

- H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 30,00

6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:

- H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 15,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Capoluogo, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato:

- in ragione dei 5/8 di proprietà:
 - in parte, per quanto attiene ai diritti di comproprietà indivisa in ragione di 2/8 spettante a _____, in virtù di Compravendita (*allegato 8*) a rogito a rogito Notaio Vittorio Fortuna di Ravenna, Rep. n. 10.154/2.182 del 20/03/1997, con il quale acquistava i diritti delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, dal Sig. _____;
 - in parte, per quanto attiene ai diritti di comproprietà indivisa in ragione di 3/8 spettante a _____, in morte della madre _____ (deceduta in data _____), come risulta dalla relativa denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 13/09/2005 al n.18/737, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ravenna in data 27/09/2006 art.14726, stante la rinuncia all'eredità da parte del coniuge _____;
- successivamente per quanto attiene alla piena ed intera proprietà dei sub.1 e 3:
 - in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Girolamo Asaro di Ravenna in data 13/12/2005 Rep.n.10127/5220, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Ravenna in data 16/12/2005 art.18595;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da

19/32

Relazione di accertamento peritale

contro

- successivamente per quanto attiene alla piena ed intera proprietà dei sub.4 e 6:
 - in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Girolamo Asaro di Ravenna in data 20/03/2017 Rep.n.13643/8066, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Ravenna in data 22/03/2017 art.3004;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna aggiornate al 30/07/2025 (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Matteo Del Gaudio di Rimini in data 30/06/2025**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Atto unilaterale d'obbligo** autenticato nelle firme dal Notaio De Rubertis del 04/03/1993 Rep. n. 44724, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 09/03/1993 all'art. 2171;
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso Ag. Entrate di Ravenna in data 23/04/2013 art.981 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo pari a € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale;
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso Ag. Entrate di Ravenna in data 09/10/2013 art.2348 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo pari a € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale;
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** iscritta presso Ag. Entrate di Ravenna in data 05/02/2025 art.411, per un importo complessivo pari a € 217.860,28 di cui € 108.930,14 per capitale;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto del 09/06/2025 rep.n.1750/2025, trascritto in data 19/06/2025 all'art. 8833.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da

20/32

Relazione di accertamento peritale

contro

nella certificazione notarile in maniera corretta.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Presso il Comune di Cervia sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione (*allegato 6*)

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- Costruzione di proservizio del 06/03/1951;
- Autorizzazione n.890/1953 per sopralzo villa;
- Condonò n.480/1987 per ampliamenti, difformità in u.i. residenziale al P.1; aumento di cubatura in fabbricato ad uso servizio in corpo staccato;
- Decreto 600 del 15/11/1958 per sistemazione negozi;
- Concessione a sanatoria n. 70, Pratica sanatoria Edilizia n. 480 del 05/12/1987;
- Concessione n. 22/48 del 1988 e relativa agibilità
- Concessione n.107/219 del 02/04/1993 – prot.n.2867, per modifiche interne e costruzioni di tipo precario pertinenti al locale (costruzioni previste dall'art. 13 PRG), con Atto d'Obbligo a favore del Comune di Cervia, con tacito rinnovo, fino a che non ne verrà richiesta la rimozione da parte del Comune di Cervia;
- Concessione n.106/218 del 11/08/1993 – prot.10564, variante in c/o per modifiche in fabbricato esistente con creazione di pub – progetto convenzionato;
- Agibilità n.218 del 13/12/1993 in riferimento alla Concessione n.106/1993 e successiva variante;
- Concessione in Sanatoria n.460 del 22/06/1993 ai sensi dell'art.13 l.47/85 per interventi di manutenzione straordinaria;
- Concessione in Sanatoria in variante pg.15304/1993 n.238/685;
- SCIA prot.10061/2013 per opere di manutenzione straordinaria;

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

21/32

Relazione di accertamento peritale

contro

- SCIA prot.12169/2017 del 24/02/2017 per modifica di tamponamento esterno e interno e modifica scala esterna;
- SCIA per variante in c/o a Scia prot.12169/2017 per modifiche esterne e interne;
- Richiesta Certificato di Conformità edilizia e Agibilità a chiusura della SCIA prot.12169/2017 e successiva variante;
- SCIA tardiva in sanatoria per variante a SCIA prot.12169/2017 per cambio d'uso da abitazione a bar e SCIA in variante prot.33310 del 31/05/2017;
- CILA prot. 49319/2020 del 30/09/2020 per cambio d'uso da abitazione a bar (piano 1);
- CILA prot. 57833/2020 del 12/11/2020 per modifiche interne (piano 1);
- PdC n.60/2020 del 07/10/2021 per realizzazione di dehor a servizio di pubblico esercizio.

Si rileva che, dalla documentazione estratta del Comune di Cervia, non risulta agli atti la Richiesta di Agibilità per il PdC 60/2020.

In merito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si sono comunque riscontrate difformità rispetto alle ultime pratiche edilizie reperite, consistenti in modifiche interne ed esterne avvenute senza titolo.

Sub.7 – P.T.:

- realizzazione di pareti divisorie e aperture nel vano cucina per diversa disposizione ed utilizzo degli spazi;
- demolizione di tramezzatura interna e camino nel vano cucina;
- realizzazione di piccolo manufatto realizzato con materiale vario facilmente amovibile;
- lievi difformità nel dimensionamento e nelle aperture del dehor;

Sub.11 – P.I.:

- realizzazione di parete divisoria e installazione di porta scorrevole nel servizio igienico di maggiori dimensioni;
- installazione di cella frigo in una sala;

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

22/32

Relazione di accertamento peritale

contro

- rimozione tramezzo tra deposito e spogliatoio;
- assenza di porta tra disimpegno e sala fronte via Matteotti;
- difformità nelle altezze dei controsoffitti in diversi vani;
- rimozione di porzione di solaio/controsoffitto nel vano bar principale.

Si segnala inoltre un diverso utilizzo di alcuni locali sia al piano terra che al piano primo.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A./CILA a sanatoria, ovvero per alcune di esse con il ripristino allo stato autorizzato.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si ritiene alla luce di quanto sopra esposto, di apportare prudenzialmente una decurtazione forfettariamente pari ad € 30.000,00 per la necessità delle regolarizzazioni edilizie e/o catastali e ripristini necessari.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari in oggetto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà spettante l'esecutato di unità immobiliari destinate alla ristorazione e unità immobiliare commerciale, site in Comune di Cervia, località Milano Marittima, in Viale Giacomo Matteotti n. 7-9 angolo vialetto Ortigara n.2 in zona centrale.

Precisamente i beni in oggetto consistono in un ristorante posto al solo piano terra (sub.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

23/32

Relazione di accertamento peritale

contro

7) ed un locale bar al primo piano (sub. 11) attualmente e comunque temporaneamente adibito a deposito e parzialmente a spazi abitativi al quale si accede tramite scala esterna indipendente posta sulla corte (sub. 9) comune ad entrambe le unità immobiliari.

Caratteristiche intrinseche (sub. 7 ristorante):

Il locale ristorante con ingresso da Vialetto Ortigara, risulta costituito da ampio dehor adibito a sala ristorante, zona ingresso con adiacente altra sala ristorante verandata e confinante con il dehor, servizi igienici, altra saletta ristorazione finestrata, disimpegni, ed ampia cucina.

Il dehor, realizzato in adiacenza alla già presente sala ristorante, per ampliare la capienza dei coperti, è stato realizzato su pedana in legno, con struttura metallica e tamponamenti in vetro, è riscaldato con lampade elettriche e raffrescato con split.

In generale l'unità immobiliare adibita a ristorante presenta le seguenti finiture interne (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
 - la pavimentazione delle sale adibite alla ristorazione è in legno;
 - il dehor è realizzato su pedana in legno;
 - la cucina ha pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
 - pareti intonacate e tinteggiate alcune delle quali con motivi decorativi;
 - bagni con rivestimenti e pavimenti decorati;
- *infissi interni:*
 - in cucina sono presenti porte metalliche per accesso alla corte esterna;
 - porte dei servizi igienici in legno;
- *infissi esterni (finestre e vetrate):*
 - la maggior parte degli infissi sono in metallo e vetro;
 - anche il dehor è realizzato con struttura in metallo ed infissi in vetro
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
 - la pavimentazione esterna è in gran parte in palladiana di porfido;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*

- impianto di riscaldamento è autonomo con canalizzazioni a soffitto per l'immissione di aria calda. È inoltre presente boiler per la produzione di acqua calda sanitaria,
- *impianto aria condizionata*
 - è presente impianto di condizionamento con split nel dehor e canalizzazioni a soffitto per l'immissione di aria calda e fredda;
- *impianto elettrico*
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante e dotato di quadri elettrici.

Caratteristiche intrinseche (sub. 11 bar):

Il locale bar, posto al piano primo, con ingresso da Vialetto Ortigara n.2 ed accessibile tramite scala esterna insistente sulla corte comune sub.9, risulta costituito da sala bar principale e n.2 sale secondarie, servizi igienici, deposito e spogliatoio, oltre ad un ampio terrazzo con affaccio su via Matteotti e un piccolo balconcino con affaccio sul retro.

Si precisa che attualmente i locali sono adibiti a deposito e parzialmente a spazi abitativi in difformità da quanto autorizzato.

In generale l'unità immobiliare adibita a ristorante presenta le seguenti finiture interne (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
 - la pavimentazione di tutti gli ambienti è in legno;
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - bagni con rivestimenti e pavimenti in materiale ceramico;
- *infissi interni:*
 - porte in legno tamburato in tutti i locali;
- *infissi esterni (finestre e vetrate):*
 - gli infissi e le porte-finestre sono in pvc bianco e vetro;
- *pavimentazioni esterni:*
 - la pavimentazione esterna del terrazzo è in materiale ceramico;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
 - impianto di riscaldamento e raffrescamento con split;
 - è presente boiler per la produzione di acqua calda sanitaria,
- *impianto elettrico*
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante e dotato di quadri elettrici.

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

Superficie reale:

Sub.7: mq 202,00 circa per il ristorante pari anche alla superficie ragguagliata e mq 32,00 circa per l'area cortilizia interna esclusiva pari a mq. 3,20 di superficie ragguagliata.

Dehor adibito a sala ristorante: mq. 60,00 circa pari a mq. 48,00 di superficie ragguagliata.

BCNC comune ai sub. 7 e 11: mq. 153,00 circa, di cui 60mq. occupati dal dehor ed i restanti 93 mq. adibiti a corte, pari a mq. 9,30 di superficie ragguagliata.

Sub.11: mq 117,00 circa per il locale commerciale pari anche alla superficie ragguagliata e mq 59,30 circa per il terrazzo pari a mq. 5,93 di superficie ragguagliata.

Superficie commerciale complessiva: mq 385,50 circa, rispettivamente per un totale di mq. 262,5 destinati alla u.i. destinata alla ristorazione, posta al piano terra e relative pertinenze, e un totale di mq. 123,00 destinati alla u.i. commerciale posta al piano primo.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie destinata al ristorante e al locale commerciale, l'80% della superficie del dehor posto su via Matteotti, il 10% della superficie della corte privata, il 10% della superficie della corte comune e il 10% dei terrazzi della u.i. posta la piano primo.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 12*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

STIMA DEI BENI

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliari a destinazione commerciale, site in Comune di Cervia, località Milano Marittima, in Viale Giacomo Matteotti n. 7-9 angolo vialetto Ortigara n.2 in zona centrale.

Tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 12*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2025 – I semestre – riportante per il Comune di Cervia, Centrale/Milano Marittima, codice di zona B2, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, dei:
 - Negozi (da €/mq 2.700,00 a €/mq 4.000,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2025 – riportante per il Comune di Cervia, i

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

27/32

Relazione di accertamento peritale

contro

prezzi per negozi:

o

(da €/mq 1.400,00 a €/mq 4.200,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 4.200,00 per l'unità immobiliare posta al piano terra (sub.7) e di €/mq 2.500,00 per l'unità immobiliare posta al piano primo (sub.11)** considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato di completo abbandono e lo scadente stato di conservazione e manutenzione.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 5% al valore stimato per la u.i. posta al piano terra di cui al sub.7 e un deprezzamento del 10% al valore stimato per la u.i. posta al piano primo di cui al sub.11.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi "Indagine amministrativa", si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 30.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Relativamente al Dehor fronte via Matteotti, da informazioni assunte durante il sopralluogo, si è appreso che il costo di realizzazione della struttura è stato interamente

corrisposto dalla Soc. affittuaria, pertanto si è tenuto conto anche di tale manufatto nel calcolo della superficie commerciale, per poi detrarre il relativo costo di ricostruzione a carico del futuro acquirente nel caso in cui l'affittuario dovesse smontarlo al termine della locazione, per un totale stimato sulla base delle fatture consegnate di € 80.000,00 circa.

Relativamente alle detrazioni per per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, in relazione al contratto di affitto rinvenuto, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato per le ragioni già esposte al capitolo “stato occupazionale”.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 4.200,00 per la u.i. destinata a ristorazione e relative pertinenze e un valore pari a €/mq 3.500,00 per la u.i. commerciale.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

valore unità immobiliare sub.7

mq	262,5	4200 €/mq	€ 1.102.500,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		5,00%	€ 55.125,00
restano			€ 1.047.375,00
detrazioni per ricostruzione dehor			€ 80.000,00
restano			€ 967.375,00

valore unità immobiliari sub. 11

mq	123	3500 €/mq	€ 430.500,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari		10,00%	€ 43.050,00

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

29/32

Relazione di accertamento peritale

contro

caratteristiche dell'immobile

restano	€ 387.450,00
----------------	---------------------

sommano	€ 1.354.825,00
----------------	-----------------------

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale	€ 30.000,00
--	--------------------

restano	€ 1.324.825,00
----------------	-----------------------

detrazioni per per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (10%)	5,00%	€ 66.241,25
---	--------------	--------------------

restano	€ 1.258.583,75
----------------	-----------------------

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene (10%)	10,00%	€ 125.858,37
--	---------------	---------------------

restano	€ 1.132.725,37
----------------	-----------------------

valore dell'immobile per la piena proprietà²	€ 1.130.000,00
--	-----------------------

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

Unità immobiliari con destinazione a ristorante (P.T. - sub.7), negozio (P.1 - sub.11) e relative pertinenze site nel Comune di cervia (RA), località Milano Marittima, via Matteotti n.7-9 angolo vialetto Ortigara n. 2	Valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Matteotti n. 7-9 angolo Vialetto Ortigara n.2, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, <u>Foglio 17, Particella 908, Sub. 7 e 11 e BCNC sub.9</u>	€ 1.130.000,00
--	---	-----------------------

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

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

30/32

Relazione di accertamento peritale

contro

necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente e all'esecutato.

Ravenna, 18 dicembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Contratti di locazione
11. Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Tabella dei valori di riferimento O.M.I., stralcio rapporto immobiliare FIMAA
Anno 2024 e allegato "C" al D.P.R. 138/98

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

31/32

Relazione di accertamento peritale

contro



**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
75/2025 R.G.E. promossa da**

32/32

Relazione di accertamento peritale

contro