TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

Promosso da:

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

* * *

N. 25/2026

R.G. ESEC.

Udienza 14/10/2026

Ore 9:30

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/05/2026 nominava lo scrivente Geom. TOMMASO NERI, con studio in Ravenna Via Bovini n° 43, Consulente Tecnico d'Ufficio, e con mail PEC gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la 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

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano così identificati: Immobile censito al Catasto

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

Fabbricati del Comune di Lugo, al foglio XX, particella XXX subalterno X, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale: totale mq 158, totale escluse aree scoperte mq 143, rendita € 614,58, piano S1-T-1, via della Resistenza 14/1. Intestato a**:** **XXXXXXXXXX** nato a Faenza (RA) il XX/XX/XXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

L'area su cui sorge l'immobile è censita al Catasto Terreni del Comune di Lugo al foglio XX, particella XXX, Ente Urbano di mq 755.

* * *

CONFINI

Confini, a nord: XXXXXXXXX, a est: XXXXXX a ovest: XXXXXX, a sud: XXXXXXXXX solvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

Gli immobili sopra elencati sono di proprietà di: **XXXXXXXXX** nato a Faenza (RA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXX in proprietà per 1/1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare destinata a civile abitazione del tipo abbinata, che si sviluppa su due piani fuori terra e zona seminterrata ad uso servizio, oltre ad area esterna cortilizia, posta nel Comune di Lugo (Ra) in via della Resistenza 14/1.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali.

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato presso il Tribunale di Ravenna in data 11 febbraio 2026, numero XXX repertorio è stata pignorata la complessiva quota di 1/1 della proprietà del seguente bene immobile:

Comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX Part. XX sub. X cat. A/3 vani 6,5 piano S1T1 - via della Resistenza 14/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

. I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I beni pignorati risultano conformi a quanto censito presso il Catasto del Comune di Lugo sia in merito alla identificazione particellare, che alle destinazioni d'uso dell'estratto di mappa e delle visure catastali depositate.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra elencati sono di proprietà di XXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XX/XX/XX, in forza del seguente rogito notarile: compravendita a rogito per notaio Renato Giganti di Lugo del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXXXX, trascritto a Ravenna il 22 dicembre 2005 ai numeri XXXXX, da parte di XXXXXXXXXX nato a Casola Valsenio (RA) il XXXXXX C.F. XXXXXXXXX e XXXXXX nata a Conselice (RA) il giorno XX/XX/XXXX

* * *

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio Viviana Frediani di Alba (CN) in data 11/03/2026 e depositata agli atti risultano le seguenti formalità:

1) Iscrizione n. XXXXXX del XXXXXXX – Ipoteca volontaria RINNOVATA con iscrizione n. XXX del 3 novembre 2025. Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Giganti Renato di Lugo in data XXXXX, numero XXXXXXX di repertorio, per complessivi euro 216.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale, durata anni 18, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (RA) Codice fiscale XXXXXXX- Domicilio ipotecario eletto Faenza - XXXXXXX, contro: XXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXXXX. Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XX sub. X cat. A/3 vani 6,5 piano S1-T - Fraz.Ca' Di Lugo Via della Resistenza. A margine della nota si rilevano le seguenti formalità:

- annotazione n. XXXXX del XXXXXX surrogazione a sensi art.8 comma 2-D.L.7/2007: soggetto a favore del quale esplica i suoi effetti XXXXXXXXXXXXX con sede in Faenza (RA) codice fiscale XXXXXXXX

- iscrizione n. XXXXXXXXXXXXXXXX ipoteca in rinnovazione

2) Iscrizione n. XXXXX del XXXXXXXXXX – Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Bologna in data XXXXX, numero XXX di repertorio per complessivi euro 5.000,00 di cui euro 2.227,82 per capitale, a favore: XXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXX – Domicilio ipotecario eletto Avv. R. Sabbiuni Bologna, contro:

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

XXXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXXX, grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) catasto Fabbricati fg. XX part. XXX sub. X.

3) Iscrizione n. XXXXXX – Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data XXXXXXXX, numero XXX di repertorio per complessivi euro 13.000,00 di cui euro 6.015,31 per capitale, a favore: XXXXXXXXXXX Sede LUGO (RA) Codice fiscale XXXXXX Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX – 48018 Faenza, contro: XXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile:
in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XXX sub. X cat. A/2 vani 7 - V. Della Resistenza Fraz. Ca' Di Lugo.

4) Iscrizione n. XXXXXX del XXXXXXX – Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Lugo in data XXXXXXX, numero XXX di repertorio per complessivi euro 7.000,00 di cui euro 2.467,36 per capitale a favore: XXXXXXXXXXXXXX Sede BAGNACAVALLO (RA) Codice fiscale XXXXXXX- Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Luca Palmieri; contro: XXXXXXXXXXXXX il XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX; grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XXX sub. X cat. A/2 vani 7.

5) Iscrizione n. XXXXXXXXXXX – Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data XXXXXX, numero XXX per complessivi euro 24.000,00 di cui euro 12.007,03 per capitale; a favore: XXXXXXXXXXXX nato a Massa Lombarda (RA) il XXXXXX codice

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

fiscale XXXXXXXXXXXXXX per il diritto di intera piena proprietà - Domicilio ipotecario eletto Lugo - C.so Matteotti 156 c/o Avv. Di Chito Paola; - XXXXXXXXXXXX nato a Fusignano (RA) il XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX per il diritto di intera piena proprietà - Domicilio ipotecario eletto Lugo - C.so Matteotti 156 c/o Avv. Di Chito Paola; - XXXXXXXXXX nato a Lugo (RA) il XXXXXXX a LUGO (RA) codice fiscale XXXXXXXXXXXX per il diritto di intera piena proprietà - Domicilio ipotecario eletto Lugo - C.so Matteotti 156 c/o Avv. Di Chito Paola; - XXXXXXXXXX nata a Lugo (RA) il XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX per il diritto di intera piena proprietà - Domicilio ipotecario eletto Lugo - C.so Matteotti 156 c/o Avv. Di Chito Paola; contro: XXXXXXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XX sub. X cat. A/2 vani 7 – Via Della Resistenza 14/1.

6) Iscrizione n. XXXXX del XXXXXX – Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE all'iscrizione n. XX del XXXXXX, Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Giganti Renato di Lugo in data XXXXXX, numero XXXXXX di repertorio per complessivi euro 216.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale a favore: XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXX Codice fiscale XXXXX; contro: XXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXX, grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XX sub. X cat. A/2 vani 7 piano 1S T 1 - via della Resistenza 14/1.

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

7) Trascrizione n. XXXXXX del XXXXXXX - Verbale di pignoramento immobili; Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Ravenna in data XXXXXXX, numero XX di repertorio a favore: XXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX contro: XXXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXX, grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di LUGO (RA) Catasto Fabbricati fg. XX part. XXX sub. X cat. A/3 vani 6,5 piano S1T1 - via della Resistenza 14/1. Quadro D: SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE, RISULTA ATTUALMENTE CLASSATO CON CATEGORIA A/2 E VANI 7. LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCH E' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore, proprietario dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati, risulta: XXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il XXXXX5 Codice fiscale XXXXXXXXXX

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

Da quanto risulta dal Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del Comune di lugo, la famiglia anagrafica iscritto all'indirizzo di VIA DELLA RESISTENZA N. 14 - Lettera: 1 nel Comune LUGO (RA) è composta da:

- XXXXXXXXXXX nato il XXXXXXX in FAENZA
- XXXXXXXXX nata il XXXXXX in FAENZA
- XXXXXXXXXX nato il XXXXX in LUGO
- XXXXXXXXXXX nata il XXXXXX in LUGO

Lo status giuridico dell'immobile è da considerarsi, agli effetti della vendita giudiziaria, equiparabile a quello di un bene libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Fabbricato ad uso civile abitazione, abbinato sul lato nord con altro fabbricato residenziale (non oggetto di pignoramento), sito nel Comune di Lugo (Ra), in via della Resistenza n. 14/1 e precisamente trattasi di villetta che si sviluppa su tre livelli, oltre alla corte esterna ed è costituito al piano terra da ingresso, un soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, uno studio e una camera da letto; al piano primo è ubicata una camera da letto e un bagno; al piano sottostrada un locale sgombero. I serramenti sono realizzati con telaio in legno di colore naturale e vetrocamera, gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in plastica con inferite esterne. Le porte interne sono realizzate in legno massello con inserti in alluminio; i pavimenti interni della zona notte sono in legno e mattonelle in gres di

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

dimensioni e colori variabili nei restanti ambienti; i servizi igienici e la cucina sono dotati di rivestimento. L'impianto di riscaldamento e del tipo radiante a pavimento, inoltre l'immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione. Il fabbricato nel complesso risulta avere delle caratteristiche costruttive di buon livello e si presenta in un buon stato di manutenzione e di conservazione.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato sito in via della Resistenza 14/1:

1. Concessione edilizia pratica XXXXXXXX
2. Agibilità pratica XXXXXXX
3. Denuncia di inizio attività pratica XXXXXX
4. Ristrutturazione Edilizia pratica XXXXXXX
5. Denuncia di inizio attività recinzione pratica XXXXX

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

A tutto il 03 agosto 2026, in base ai già menzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra indicati.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente non ha alcun dato riferito alle spese ordinarie e di gestione

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da74310960f05622c8c

dell'Immobile.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione è identificato in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Lugo nel seguente modo: AUC.4 - Ambiti consolidati dei centri minori di cui all'ART.4.2.4 della normativa.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura si è riscontrate l'installazione sulla corte esterna di una casetta in legno non autorizzata ovvero in difformità dai titoli autorizzativi reperiti, per la quale si dovrà provvedere allo smontaggio il cui costo è previsto in circa € 1.000.00 oltre iva che verrà detratto dalla stima finale del bene.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni in oggetto è la seguente:

Abitazione	ca. mq 123,76 al 100%	ca. mq 123,76
Corte scoperta esterna	ca. mq 270,00 al 5%	ca. mq 13,50
Totale superfice commerciale		**ca. mq 137,26**

* * *

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in una abitazione, sita nel Comune di Lugo. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

Abitazione Via della Resistenza n. 14/1 a Lugo (Ra) € 151.000,00

Detrazione per costi di ripristino € - 1.000,00

TOTALE VLORE IMMOBILE € 150.000,00

(eurocentociquantamila/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche del bene, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore

VALORE A BASE D'ASTA

Abitazione Via della Resistenza n. 14/1 a Lugo (Ra) € 127.500,00

(eurocentoventisettemilacinquecento/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 18/08/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Tommaso Neri

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

A. Documentazione fotografica;

B. Visura catastale;

C. Planimetria catastale;

D. Documentazione urbanistica;

Firmato Da: TOMMASO NERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e8b82db280b5da7431096f05622c8c