

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.XXX

**PROCEDURA ESECUTIVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.Es. Imm.n. 106/2023**

Promossa da: XXX.

Contro: XXX

RELAZIONE DI STIMA

**UDIENZA 24.04.2024**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina dell'esperto stimatore in data 07/11/2023 nominava la scrivente dott. arch. XXX, con studio in Ravenna via XXX, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito sottoscrivendo il verbale di accettazione in data 11/11/2023. La scrivente, dopo aver visionato i documenti catastali e ipotecari, effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e terreni) del Comune di Ravenna, l'ufficio di Ravenna Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'agenzia di Lido Adriano XXX, l'ufficio Area Pianificazione Territoriale del Comune di Ravenna, espone quanto segue:

***PREMESSA***

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno considerati specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PROPRIETÀ

CONFINI



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO  
PARTI COMUNI E SERVITÙ  
PROVENIENZA DEL BENE  
ATTI PREGIUDIZIEVOLI  
REGIME FISCALE  
INDAGINE AMMINISTRATIVA  
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE  
DESCRIZIONE DEL BENE  
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE  
CONSISTENZA COMMERCIALE  
STIMA DEL BENE  
DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI

#### ***DATI DI PIGNORAMENTO***

Atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale giudiziario % Tribunale di Ravenna, Repertorio 2321 del 09/09/2023 trascrizione del 22/09/2023, Registro Generale 17669, Registro Particolare 12882 a favore di XXX, XXX, piena proprietà dei seguenti lotti edificabili siti in via Claude Monet e via Tono Zancanaro, Lido Adriano (RA):

-Lotto 1: sito nel Comune di Ravenna (RA), Catasto Terreni, Foglio 113, Particella 1328, consistenza 05 are 04 centiare.

-Lotto 2: sito nel Comune di Ravenna (RA), Catasto Terreni, Foglio 113, Particella 1329, consistenza 05 are 04 centiare.

***Allegato 1: nota di trascrizione del pignoramento.***

#### ***UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI***

Trattasi di due lotti di terreno edificabili a destinazione prevalente residenziale, contigui, siti nella zona residenziale di abitazioni tendenzialmente mono o bifamiliari in via Claude Monet e via Tono



Zancanaro a Lido Adriano (RA). La zona è servita dal centro commerciale Lidl e dalla Farmacia, è limitrofa al centro di Lido Adriano e dista circa 800 metri dalla spiaggia (10 minuti a piedi circa). L'area non è stata interessata dall'alluvione del maggio 2023. La consistenza dei due lotti è calcolata in metri quadrati ed è:

-Lotto 1 ( sub. 1328) : superficie di circa 504 mq.

-Lotto 2 ( sub. 1329): superficie di circa 504 mq.

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Gli immobili oggetto di stima sono di piena proprietà di XXX.e, come risulta dalle visure catastali, sono così identificati:

-Lotto 1: sito nel Comune di Ravenna (RA), Catasto Terreni, Foglio 113, Particella 1328, Particella con qualità SEMINATIVO di classe 5, superficie: 504 mq.

-Lotto 2: sito nel Comune di Ravenna (RA), Catasto Terreni, Foglio 113, Particella 1329, Particella con qualità SEMINATIVO di classe 5, superficie: 504 mq.

***Allegato 2: planimetrie e visure catastali.***

### ***PROPRIETÀ***

La società di XXX .risulta piena proprietaria dei beni in oggetto.

***Allegato 3: certificazione notarile***

### ***CONFINI***

I beni in oggetto risultano confinanti con la via Tono Zancanaro e via Claude Monet, con XXX e XXX.

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

I dati catastali attuali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento.

### ***PARTI COMUNI E SERVITU'***

Si riporta quanto esplicitato nell'atto di acquisto del notaio XXX riguardo le servitù : *“La presente*



*compravendita è fatta e accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile ora si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione delle convenzione e servitù citate in premessa.”.*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari con scrittura privata autenticata dal notaio XXX di XXX (RA) del 29/11/2000, Repertorio n.55181, trascritta a Ravenna il 05/12/2000, Registro Part. n. 13398 Registro Gen.19561.

*Allegato 4: copia scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio XXX in data 29/11/2000.*

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'ispezione ipotecaria in data 27/12/2023 non risultano iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data del certificato notarile del 25 settembre 2023.

*Allegato 5: ispezione ipotecaria.*

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene, previa verifica del rogante, sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in virtù del regime fiscale applicabile all'acquirente. La vendita degli immobili in oggetto è soggetta a IVA e a imposta di registro.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

I beni in oggetto sono gli ultimi due lotti inedificati a destinazione prevalente residenziale, che furono generati dall'intervento urbanistico di lottizzazione detto : “Comparto Acquedotto”, dell'area di proprietà della XXX .; si riportano le seguenti autorizzazioni intestate alla XXX:

- 1) Prima convenzione, delibera del Consiglio Comunale di approvazione del P.U.E., Progetto Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata sito in località Lido Adriano. Repertorio n.10265, Raccolta n.2206, P.G. n.13058 n.98 del 23 apr.1997.



- 2) Seconda convenzione a seguito del P.U. approvato con D.G.C. del 04/05/2000 n.22166/387.
- 3) Atto integrativo a seguito di progetto di variante al P.U.E., e al P.U., approvato con D.C.C. del 23/05/2005, n. 40535/101.
- 4) Concessione per lavori esecuzione opere di urbanizzazione primaria Pratica P.G. 15329/97, Concessione n. 2379/97 del 14 nov. 1997.
- 5) Permesso di costruire esecuzione opere di urbanizzazione N°740/2007 del 2 gen. 2008, P.G. 150/2008 del 02/01/2008.
- 6) Ordinanza n.9 per la regolamentazione della circolazione in via Tono Zancanaro e in via Claude Monet a Lido Adriano, P. G.532 del 07 gen. 2009.
- 7) Certificato di collaudo tecnico e tecnico funzionale di opere di urbanizzazione primaria nella lottizzazione di Lido Adriano “Comparto Acquedotto”, via Tono Zancanaro e traverse in data 5 marzo 2012.
- 8) Approvazione con Determinazione Dirigenziale N.18/D23 del 22/03/2012 del certificato di collaudo tecnico e tecnico funzionale di opere di urbanizzazione primaria nella lottizzazione di Lido Adriano “ Comparto Acquedotto”, via Tono Zancanaro e traverse, realizzate dal soggetto attuatore XXX., P.G. 42119/2012 dell’ 11 aprile 2012.
- 9) Presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria nella lottizzazione di Lido Adriano “Comparto Acquedotto” in via Tono Zancanaro e traverse, realizzate dal soggetto attuatore XXX., Determinazione Dirigenziale D23/2012 del 20 luglio 2012.

### ***Destinazioni e prescrizioni urbanistiche***

I lotti sono soggetti alle prescrizioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di Ravenna, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Si riporta il seguente articolo della normativa del RUE:

#### **[Art. III.1.3] Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa**

1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata pregressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo



(PUA, PEEP o PIP).

Negli ambiti in cui il piano attuativo è in corso di validità si applica la disciplina definita dal piano stesso. Decorso 10 anni dalla stipula della convenzione e comunque ad avvenuta realizzazione del piano (realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE anche se perimetrati nella cartografia di RUE; relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE anche se perimetrati nella cartografia di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del piano approvato. Nei casi in cui non sia possibile risalire all'indice originario si applica un  $U_f < 0,60$  mq/mq.

Per i piani in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al Piano vigente.

Insieme al CDU si allega copia della convenzione del 23 aprile 1997 nella quale sono riportati gli indici.

### ***Vincoli e oneri condominiali***

I lotti sono all'interno di un comparto urbanistico unitario, nel quale le strade e le reti sono state prese in carico dai rispettivi enti. Non risultano spese condominiali.

***Allegato 6: certificato di collaudo.***

***Allegato 7: CDU Certificato di destinazione urbanistica ed estratto Convenzione con gli indici.***

### ***SITUAZIONE OCCUPAZIONALE***

Il bene è libero. Sono presenti dei cavalletti di metallo e dell'assito, appoggiati lungo la recinzione nel lotto sub. 1328, che saranno rimossi con il decreto di vendita.

### ***DESCRIZIONE DEL BENE***

Trattasi di due lotti edificabili a destinazione prevalente residenziale, contigui, siti nella zona residenziale di case tendenzialmente mono o bifamiliari in via Claude Monet e via Tono Zancanaro a Lido Adriano (RA). La zona è silenziosa, la strada è di servizio all'accesso alla sola lottizzazione, i lotti in oggetto sono in buona posizione essendo entrambi d'angolo, con due visuali libere. Sono stati generati dal piano urbanistico di iniziativa privata la cui procedura si è conclusa nel 2012 con il collaudo e con la consegna delle opere pubbliche ai rispettivi enti.

Lo stato di conservazione è buono.

***Allegato 8: documentazione fotografica***



## ***ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE***

Dalla visura catastale la superficie corrisponde allo stato di fatto. La pratica dell'intervento urbanistico è stata chiusa con il regolare certificato di collaudo e presa in carico da parte dei rispettivi enti delle aree pubbliche e dei servizi.

### ***CONSISTENZA COMMERCIALE***

La consistenza commerciale è data dalla superficie dei lotti a destinazione edificabile residenziale calcolata in metri quadrati, che sono rispettivamente:

-Lotto 1 ( sub. 1328): superficie di circa 504 mq.

-Lotto 2 ( sub. 1329): superficie di circa 504 mq.

### ***STIMA DEL BENE***

Considerando la consistenza, lo stato di fatto del bene, la sua destinazione, l'ubicazione, eventuali revisioni di atti, le opere da realizzare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori settoriali a Lido Adriano, il Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili del Comune di Ravenna (valori di riferimento per la determinazione dei valori IMU); la sottoscritta 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, valutando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

**Il valore stimato dell'intero bene in oggetto, considerando il ribasso del 15% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è il seguente:**

-Lotto 1 ( sub. 1328) : superficie di circa 504 mq. x € 275 = € 138.600 - 15% = € 117.810

-Lotto 2 ( sub. 1329) : superficie di circa 504 mq. x € 275 = € 138.600 - 15% = € 117.810

Valore di stima finale:

-Lotto 1 ( sub. 1328) . **€ 117.810,00** (cento diciassettemila ottocento dieci euro/00).

-Lotto 2 ( sub. 1329) . **€ 117.810,00** (cento diciassettemila ottocento dieci euro/00).

Valore della stima complessiva **€ 235.620,00** ( duecentotrenta cinquemila seicento venti euro/00)



## *DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI*

I beni sono accatastati singolarmente, la vendita può procedere per i singoli lotti. Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta sarà a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Ravenna 04/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch.XXX)

### ALLEGATI

- 1) Nota di trascrizione pignoramento.
- 2) Planimetrie e visure catastali.
- 3) Certificazione notarile.
- 4) Copia scrittura privata di compravendita.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Certificato di collaudo.
- 7) CDU e stralcio convenzione con gli indici.
- 8) Documentazione fotografica.

