

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 06/2022

PROMOSSA DA



INTERVENUTI



CONTRO



RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. CASADIO SARA



Ravenna, 16/01/2022



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

*** * ***

N. 06/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

1°-2° LOTTO

PROMOSSA DA

[REDACTED]

INTERVENUTI

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]





* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 10/10/2022 nominava lo scrivente Arch Casadio Sara con studio in Ravenna Viale L. B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 11/10/2022 accettava 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, indentificando 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 *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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad indentificare 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 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 di pignoramento parte eseguita 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 estremamente 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o



locazione, ove possibile lo alleggi 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 e 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

di lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da

parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si 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

proprietari) 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;



Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e con agenzia del Territorio di Ravenna espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI



◦ REGIME FISCALE

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- 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 presi in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficaria dei beni, e la loro potenzialità edificatoria

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 2 lotti.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., si segnala il deposito della relazione notarile ventennale a cura del Notaio Luigi Gasparini.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO



trascrizione atto di pignoramento immobiliare Rep. 507/2021 del
23/12/2021, Reg. Part.2325 Reg. Gen. 3337 in cui sono state pignorate le
quota di 1/1 (di cui 66/100 quota di [REDACTED] e 34/100 di
[REDACTED]) dei seguenti beni immobili a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che agisce in persona del legale rappresentante pro
tempore.

Contro:

Proprietà per 1/1 così suddivisa:

[REDACTED]

Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti in Comune di Ravenna (RA), via
Antonio Buti e distinti, come di seguito elencati al Catasto Terreni del
comune di Ravenna, sez. Savio al foglio 149:

- mapp.389, seminativo, cl.2 sup. mq 780, R.D.E 6.65, R.A.E. 5.44
- mapp. 931, semin.arbor, cl.2, sup. mq.830, R.D.E 7.08, R.A.E.

5.79



- mapp. 958, semin.arbor, cl.2, sup. mq.58, R.D.E 0.49 R.A.E. 0.40

- mapp. 959, semin.arbor, cl.2, sup. mq.386, R.D.E 3.29, R.A.E.

2.69

- mapp. 960, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

6.07

- mapp. 961, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

6.07

- mapp. 962, semin.arbor, cl.2, sup. mq.328, R.D.E 2.80, R.A.E.

2.29

per un tot. di 4.124 mq.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità di tutti i beni così come verranno individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/1 di

cui il 66/100 di proprietà di [REDACTED] e la quota di

34/100 di [REDACTED] relativa a tutti i terreni sopraccitati

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in terreni di varia pezzatura l'uno attiguo all'altro

e soggetti a PUA (come di seguito verrà spiegato) ad eccezione del mapp.

389, separato dai precedenti terreni per mezzo di via Antonio Bandini

Buti, si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e

circonstanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la

divisione in 2 lotti, come di seguito distinti:



LOTTO 1: Catasto Terreni del comune di Ravenna, sez. Savio al foglio

149:

- mapp. 931, semin.arbor, cl.2, sup. mq.830, R.D.E 7.08, R.A.E.

5.79

- mapp. 958, semin.arbor, cl.2, sup. mq.58, R.D.E 0.49 R.A.E. 0.40

- mapp. 959, semin.arbor, cl.2, sup. mq.386, R.D.E 3.29, R.A.E.

2.69

- mapp. 960, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

6.07

- mapp. 961, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

6.07

- mapp. 962, semin.arbor, cl.2, sup. mq.328, R.D.E 2.80, R.A.E.

2.29

LOTTO 2: Catasto Terreni del comune di Ravenna, sez. Savio al foglio

149:

- mapp.389, seminativo, cl.2 sup. mq 780, R.D.E 6.65, R.A.E. 5.44

* * *

1° LOTTO

Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Ravenna, loc.

Castiglione di Ravenna, via Antonio Bandini Buti

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di



Ravenna (RA), loc. Castiglione di Ravenna, via Antonio Bandini Buti

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricato di detto Comune sez. Savio al foglio 149:

- mapp. 931, semin.arbor, cl.2, sup. mq.830, R.D.E 7.08, R.A.E.

5.79

- mapp. 958, semin.arbor, cl.2, sup. mq.58, R.D.E 0.49 R.A.E. 0.40

- mapp. 959, semin.arbor, cl.2, sup. mq.386, R.D.E 3.29, R.A.E.

2.69

- mapp. 960, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

6.07

- mapp. 961, semin.arbor, cl.2, sup. mq.871, R.D.E 7.43, R.A.E.

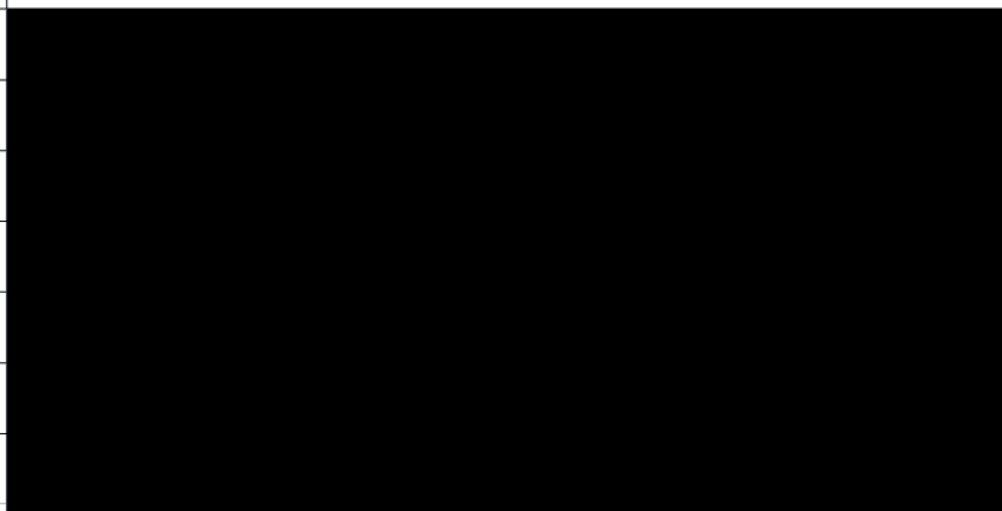
6.07

- mapp. 962, semin.arbor, cl.2, sup. mq.328, R.D.E 2.80, R.A.E.

2.29

intestati a:

Proprietà per 1/1 a



* * *

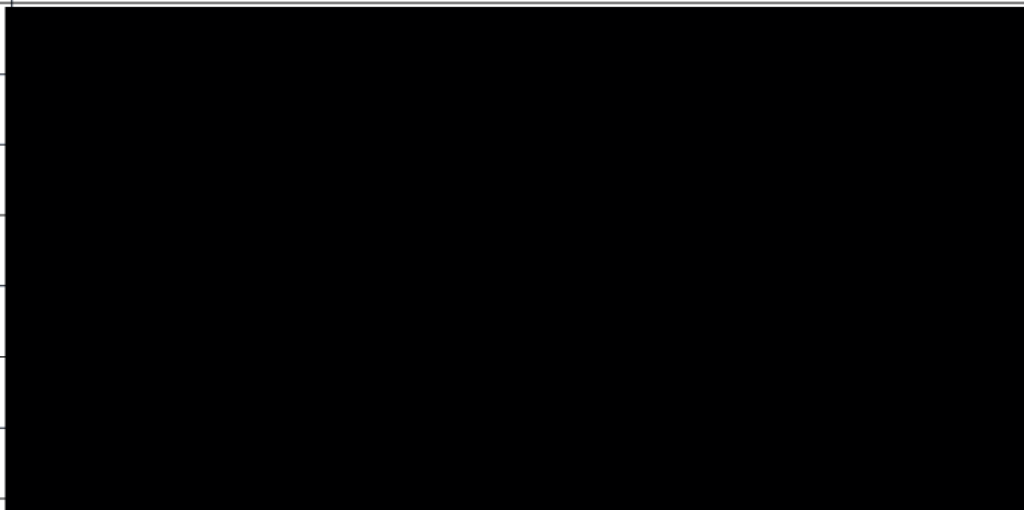
CONFINI

I lotti oggetto di stima confinano con via Antonio Bandini Buti, e con i mappali 594, 524, 769, e 1262 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1/1 a



* * *

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

Non si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene in oggetto e l'atto di pignoramento.

* * *

CONFORMITÀ CATASTALE

Rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni, Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, non si



riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita dominicale e della rendita agraria

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si riporta stralcio dell'atto di provenienza:

Dal quadro D della nota: "su parte dell'area distinta con il mapp.931 sono ubicati gli impianti di scarico dell'acqua e della fognatura a servizio della abitazione posta sul mapp. 594 dello stesso foglio149 di propr.

Viene pertanto costituita servitù permanente di accesso per una strisci a di larghezza m. 1.00 e della profondità di m. 5.43 a carico di detto mappale 931 ed a favore della suddetta unità abitativa al fine di eseguire ispezioni, opere di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti suddetti. Per una migliore individuazione del tracciato della servitù le parti fanno rif. Alla copia dell'estratto di mappa allegato all'atto di acquisto sotto la lettera "c", ove il percorso della servitù è individuato di colore verde."

Con il medesimo atto di acquisto si costituiva servitù di passaggio sul fondo servente distinto al catasto terreni del Comune di Ravenna, sez Savio, al fg.149, mapp.931 di proprietà degli esecutati, entrambi sopra generalizzati ed a favore del fondo dominante distinto al medesimo catasto con mapp.594 di proprietà del suddetto sig. [REDACTED] " su parte dell'area distinta con il mapp. 931 sono ubicati gli impianti di scarico dell'acqua e della fognatura a servizio dell'abitazione posta sul



mapp.594. Viene pertanto costituita servitù permanente di accesso per una striscia di larghezza pari ad 1 m e della profondità di circa 5.43 m di detto mappale 931 a favore della suddetta unità abitativa al fine di eseguire le ispezioni, opere di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti suddetti. Per una migliore individuazione del tracciato della servitù le parti fanno rif. alla copia dell'estratto di mappa allegato all'atto di acquisto sotto la lettera "c", ove il percorso della servitù è individuato di colore verde."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore:

-

-

PROVENIENZA DEL BENE

I terreni oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott. Ernesto Zambianchi di Ravenna del 24/11/2006, , rep n. 617.159 racc.n. 22.249 e trascritto a Ravenna il 27/12/2006

* * *



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 06/12/2022 i beni pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie (di cui si allegano copie):

A nome di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/2006, reg.part.20761, reg. gen.34017 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI ERNESTO, rep.617159/22249 del 24/11/2006, atto tra vivi, compravendita, soggetto acquirente
2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/12/2006, reg. part.20762, reg. gen. 34018 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI ERNESTO, rep.617159/22249 del 24/11/2006, atto tra vivi, costituzione di diritti reali di a titolo gratuito
3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 27/12/2006, reg. part.7499, reg. gen. 34019 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI ERNESTO, rep.617160/22250 del 24/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, immobili siti a Ravenna, SOGGETTO DEBITORE.
4. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 22/02/2022, reg. part.2325, reg. gen. 3337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA rep.507/2021 del 23/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILI,



immobili siti a Ravenna

Al solo nome di PERACOTTA ALESSANDRO:

1. ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/10/2019, reg. part.3358, reg. gen. 20368 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, rep.1849/4519 del 24/10/2019, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, immobili siti a Ravenna, SOGGETTO DEBITORE.

* * *

REGIME FISCALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ravenna (RA) non sono state eseguite ricerche in quanto sui terreni non insistono fabbricati.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal RUE del Comune di Ravenna

Mapp. 931, 959, 960, 961, 962: "Spazio urbano, Città consolidata o in via



di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio

caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori

terra”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione,

Mapp.958, all’Art.VIII.6.4 c1; “Sistema delle dotazioni territoriali, Spazi

pubblici di sosta e di relazione, Piazze e parcheggi pubblici”, disciplinata

dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art.IV.3.6 c1;

Tutti i mappali poi sono inseriti nello “Spazio urbano, Modalità attuativa

condizionata, Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO

– PUC)”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art.

III.1.2;

-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del

Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul

BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti: - a “Spazio urbano, città

consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale”,

disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 96; L’area è

inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti

paesistici d'area vasta”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione,

all’Art.33 C.3; L’area è interessata dal “Obiettivo di località n. 1 -

Castiglione di Ravenna”, disciplinata dalle Norme Tecniche di

Attuazione, all’Art. 7 C.1;

In allegato il certificato di destinazione urbanistica.

* * *



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni non risultano affittati o occupati

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

I terreni oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Ravenna, fraz. Castiglione di Ravenna, Via via Antonio Bandini Buti, consiste in:

- terreni oggi ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto, le servitù sono state precedentemente descritte.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n.6 terreni, che catastalmente sono ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente hanno però un potenziale edificatorio con un indice di edificabilità di 0.6mq/mq della loro superficie ed altri parametri meglio descritti nella norma di RUE allegate alla presente stima.

I terreni ad oggi non sono recintati e si affacciano tutti su via Bandini Buti.

A bordo strada è presente l'illuminazione pubblica



* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 931	Semin arbor	830
Mapp. 958	Semin. Arbor.	58
Mapp. 959	Semin. Arbor.	386
Mapp. 960	Semin. Arbor.	871
Mapp. 961	Semin. Arbor.	871
Mapp. 962	Semin. Arbor.	328
totale		3.344

Totale superficie commerciale ca. mq. 3.344

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello 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 della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per mq. di superficie edificabile, tenendo come riferimento l'andamento del mercato immobiliare, nonché la potenzialità



edificatoria dei lotti in questione.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la potenzialità edificatoria si assume il valore unitario medio di €/mq 120,00.

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

* * *

DEPREZZAMENTI

Si ritiene opportuno operare deprezzamento a causa dei vincoli urbanistici (assoggettamento a PUA) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo l'area, tutta interessata dall'Art. III.1.2 del RUE del Comune di Ravenna "Spazio urbano, Modalità attuativa condizionata, Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO – PUC)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tale articolo è infatti attuabile sino a quando lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Ravenna sarà il RUE. Non appena entrerà in vigore il PUG tali aree potranno essere soggette a cambiamenti normativi.

* * *



CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a:

€/mq 120,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di

stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 3344 x €/mq 120,00 = € 401.280,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 401.280,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene – vincoli urbanistici 15% € 60.192,00

restano € 341.088,00

Lotto 1

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 341.000,00

(Euro trecentoquarantunomila/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *



2° LOTTO

Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Ravenna,

loc. Castiglione di Ravenna, via Antonio Bandini Buti

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Ravenna (RA), loc. Castiglione di Ravenna, via Antonio Bandini Buti

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobili oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricato di detto Comune sez. Savio al foglio 149:

- mapp. 389, seminativo, cl.2, sup. mq.780, R.D.E 6.65, R.A.E. 5.44

intestati a :

Proprietà per 1/1 a

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confinano con via Antonio Bandini Buti, e con i mappali 407, 756, 1085, 424,81 come meglio identificato nell'estratto di

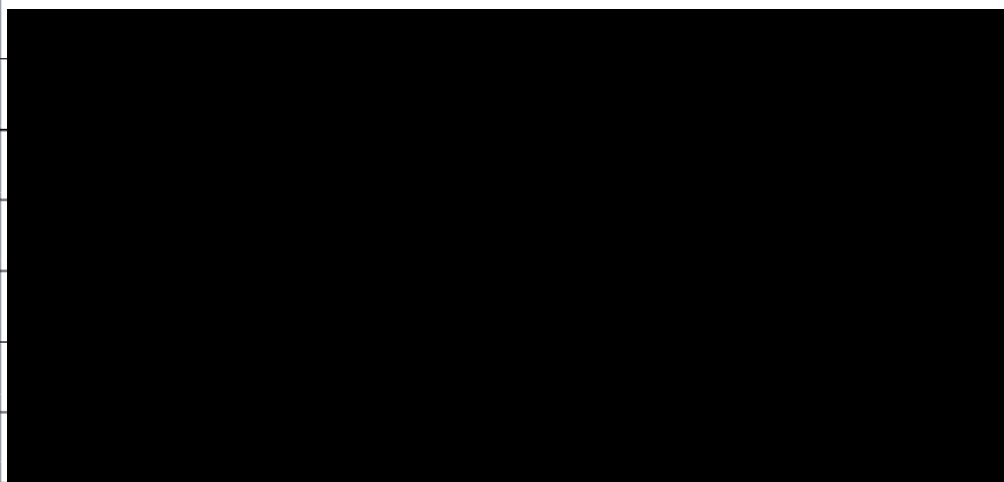


mappa allegato.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1/1 a



* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene in oggetto e l'atto di pignoramento.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni, Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, non si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita catastale.

* * *



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non vi sono parti comuni e o servitù descritte nell'atto di provenienza.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore:

-

-

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott. Ernesto Zambianchi di Ravenna del 24/11/2006, , rep n. 617.159 racc.n. 22.249 e trascritto a Ravenna il 27/12/2006

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 06/12/2022 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie (di cui si allegano copie):

A nome di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/2006, reg.part.20761,



reg. gen.34017 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI

ERNESTO, rep.617159/22249 del 24/11/2006, atto tra vivi,

compravendita, soggetto acquirente

2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/12/2006, reg. part.20762,

reg. gen. 34018 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI

ERNESTO, rep.617159/22249 del 24/11/2006, atto tra vivi,

costituzione di diritti reali di a titolo gratuito

3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 27/12/2006, reg. part.7499, reg.

gen. 34019 Pubblico ufficiale DR. ZAMBIANCHI ERNESTO,

rep.617160/22250 del 24/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI

CREDITO, immobili siti a Ravenna, SOGGETTO DEBITORE.

4. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 22/02/2022, reg. part.2325, reg.

gen. 3337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA

rep.507/2021 del 23/12/2021 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILI,

immobili siti a Ravenna

Al solo nome di XXXXXXXXXX

5. ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/10/2019, reg. part.3358, reg.

gen. 20368 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE, rep.1849/4519 del 24/10/2019, IPOTECA

CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO,

immobili siti a Ravenna, SOGGETTO DEBITORE.



* * *

REGIME FISCALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ravenna (RA) non sono state eseguite ricerche in quanto sui terreni non insistono fabbricati.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal RUE del Comune di Ravenna: "Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.3.5 c7;
In allegato il certificato di destinazione urbanistica.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *



FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Ravenna, fraz. Castiglione di Ravenna, Via Antonio Bandini Buti, consiste in:

- terreno oggi ad uso agricolo ma che indicazioni del regolamento edilizio RUE (e sino a cambiamento di normativa urbanistica, che avverrà con introduzione del PUG), è un'area destinata a giardini ed aree attrezzate per il gioco e la sosta ricreativa. La progettazione di verde dovrà essere coordinata con piani di iniziativa privata unitamente alla progettazione degli edifici. In tali aree si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione pubblica dell'area quali, chioschi, strutture smontabili e leggere, servizi igienici, rispettando gli indici dettati della norma di Rue all'art.lo IV.3.5 c7

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un terreno, catastalmente ad uso seminativo ma che urbanisticamente secondo indicazioni del regolamento edilizio RUE (e sino a cambiamento di normativa urbanistica, che avverrà con introduzione del PUG), è un'area destinata a giardini ed aree attrezzate per il gioco e la sosta ricreativa. La progettazione di verde dovrà essere coordinata con piani di iniziativa privata unitamente alla progettazione degli edifici. In tali aree si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione pubblica dell'area quali, chioschi, strutture smontabili e leggere, servizi igienici, rispettando gli indici dettati della norma di Rue all'art.lo IV.3.5 c7

Il terreno ad oggi non è recintato e si affaccia su via Bandini Buti.



A bordo strada è presente l'illuminazione pubblica.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 389	Seminativo	780
totale		780

Totale superficie commerciale ca. mq. 780

Ai quali si applicano i seguenti indici:

$U_f \leq 0.05$ mq/mq

$I_c \leq 0.05$ mq/mq

$H \leq 0.05$ mq/mq

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello 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 della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq. di superficie edificabile, tenendo come



referimento l'andamento del mercato immobiliare, nonché la potenzialità edificatoria del lotto in questione, e degli usi ristretti al quale può essere adibito.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la potenzialità edificatoria, secondo la quale si calcolano i mq edificabili:

mq costruibili: $780 \text{ mq} \times 0.05 \text{ mq/mq} = 40 \text{ mq}$ (circa),

e si procederà calcolando il valore del terreno tenendo conto della superficie lorda del terreno, del suo indice di edificabilità, e del costo della struttura leggera che potrà essere realizzato all'interno del lotto.

* * *

DEPREZZAMENTI

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

$$VE \text{ tot} = SL * UF * VEmq$$

Dove:

SL: SUPERFICIE DEL LOTTO

UF: indice di fabbricabilità

VEmq: valore totale del fabbricato costruibile (assumo arbitrariamente euro 1500/mq)

$$VE \text{ TOT} = 780 \text{ MQ} * 0.05 * 1500 \text{ €/mq} = 58.500 \text{ €}$$



Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 58.500,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene € 8.775,00

restano € 49.725,00

Lotto 2

Valore del terreno per la piena proprietà (*) € 49.700,00

(Euro quarantanovemilasettecentoeuro/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna, 16/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visure catastali



C. Estratto di mappa

D. Atto di provenienza

E. Ispezione ipotecaria

F. Norme Urbanistiche

G. Certificato di destinazione urbanistica

H. Certificati anagrafici

