

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.

PROMOSSA DA

INTERVENUTI

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

Ravenna, 26/04/2024





* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12/12/2023 nominava lo scrivente Arch Licia Rossignoli con studio in Ravenna Viale L. B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 12/12/2023 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 ostantive;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica di 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

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;

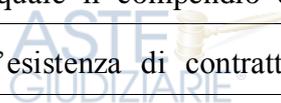
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se

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. 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

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 superficiale dei beni, e la loro potenzialità edificatoria

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un unico lotto

* * *

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

* * *





DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data, Rep.n., trascritto in data al n., a favore di con sede ino), codice fiscale, sui seguenti immobili:

1) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 774, consistenza 20 are 07 centiare

2) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 776, consistenza 05 are 62 centiare

3) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 795, consistenza 03 are 53 centiare

4) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 796, consistenza 23 are 80 centiare

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 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 si ritiene opportuno la vendita in un unico lotto

1) . 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 774, consistenza 20 are 07 centiare

2) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Partcella 776, consistenza 05 are 62 centiare





3) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna,

sezione A Foglio 183 Partcella 795, consistenza 03 are 53 centiare



4) 1/1 piena proprietà su terreno sito nel Comune di Ravenna,

sezione A Foglio 183 Partcella 796, consistenza 23 are 80 centiare



* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Ravenna, loc. Classe , Via Giovanni da Ca' Bovo



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricato di detto Comune sez. Ravenna al foglio 183, mappale 774, 776, 795, 796:

intestati a: con sede in, 19

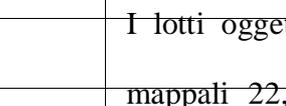
Proprietà per 1/1



* * *

CONFINI

I lotti oggetto di stima confinano con via Giovanni da Ca' Bovo, mappali 22,772,335 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato.



PROPRIETÀ

Proprietà per 1/1



* * *





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 dominicale e della rendita agraria

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

La Società“” ha eseguito, in virtù della Concessione Edilizia n. rilasciata dal comune di Ravenna, opere di Urbanizzazione che dovranno essere cedute al Comune di Ravenna, al servizio del Comparto ex zuccherificio di Classe. Precisamente l'opera realizzata consiste nella installazione di una tubazione in pvc e relativi pozzetti con impianto di sollevamento. Detta condotta si immette nei terreni distinti al catasto di Ravenna Foglio 183 particelle 773,775 e 32

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La Società (proprietaria) risulta essere una società s.r.l. e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali





PROVENIENZA DEL BENE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le

seguenti provenienze e formalità:

- pervennero all'esecutato in virtù di atto fra vivi- scissione ai rogiti del Notaio in data rep. N. e trascritto il ai n.ri da potere di sede

- Pervennero a con sede in per quota 1/1 piena proprietà (i terreni alle Particelle 795 e 796 vengono indicati nella loro precedente identificazione particella 775) in virtù di atto fra vivi-compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica di in data rep. N. e trascritto il ai n.ri da potere di

N.B. Successivamente con atto ai rogiti del Notaio Mercatali e trascritto il ai n.ri da trasferisce la sede legale da

- Pervennero alla sede per quota 1/1 piena proprietà (nella loro precedente identificazione alla particella 450) in virtù di atto fra vivi-compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da in data rep. N. e trascritto il ai nri da potere di con sede in

- Pervennero all per quota di 1/1 piena proprietà (nella loro precedente identificazione alla particella 450) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio.....da in data rep. N. e trascritto il ai nri. da potere a



ASTE
GIUDIZIARIE®

..... sede

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Pervennero alla sede per quota di 1/1 Piena proprietà
(nella loro precedente identificazione alla particella 450) in virtù di atto
tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio da in data
..... rep. N. e trascritto il ai nri. da potere
asede

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Pervennero alla sede per quota di 1/1 Piena proprietà
(nella loro precedente identificazione alla particella 450) in virtù di atto
tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio da) in data
..... rep. N. e trascritto il ai nri. da
potere a sede

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Pervennero alla sede per quota di 1/1 Piena
proprietà (nella loro precedente identificazione alla particella 450) in
virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio da
..... in data rep. N. e trascritto il ai nri.
.....da potere a nata il a CF

.....,nato il a CF,
..... nata il a CF.....

Pervennero ai Sig,rinata il a) CF
....., nato il a Ravenna (RA) CF,
..... nata il a CF, ciascuno per quota 1/3

Piena proprietà (nella loro precedente identificazione alla particella 450),
in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia di successione
emesso dall'Ufficio del Registro di Ravenna in datarep. N.
..... e trascritto il ai nri in morte di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

..... nato il aCF e deceduto il

10/05/1997 (con atto per causa morte ai rogiti del Notaio di

..... in data rep. N e trascritto il ai

nri, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da

parte degli eredi

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle

seguenti formalità pregiudizievoli:

. ISCRIZIONE N. .

- ISCRIZIONE CONTRO .

-TRASCRIZIONE CONTRO .

-TRASCRIZIONE A FAVORE .

* * *

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 è stato possibile

reperire la pratica edilizie :

Permesso di Costruire n.del PG Opere di

Urbanizzazione Primaria relative a P.U.A. in Classe (RA)

Inizio Lavori Opere di Urbanizzazione PGdel





Parere preventivo igienico sanitario e di sicurezza sul lavoro PG

..... per opere di urbanizzazione primaria relative a PUA Classe

Proroga Fine Lavori PG del

Autorizzazione paesaggistica semplificata PG del per

Completamento opere di urbanizzazione

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

-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: -

- parte a “Spazio Urbano, città consolidata o in via di consolidamento,

prevalentemente residenziale” disciplinata dalle Norme Tecniche di

Attuazione, all’Art. 96

- parte a “Sistema delle dotazioni Territoriali, verde di filtro e

mitigazione, aree di filtro”, disciplinata dalle Norme Tecniche di

Attuazione, all’Art. 58

Parte a “Sistema della mobilità, linea ferroviaria e stazioni, linea

ferroviaria, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 40

C. 1-2

L’Area è inserita in parte in “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta

ordinaria, PUA da approvare” disciplinata dalle Norme Tecniche di

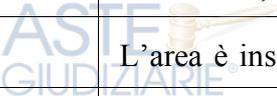
Attuazione, all’Art. 22 C. 3

L’area è inserita a parte nel “Sistema Paesaggistico Ambientale, rete

ecologica” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 30

L’area è inserita nel “Sistema Paesaggistico ambientale, paesaggio,



	 <p>contesti paesistici d'area vasta" disciplinata dalle Norme Tecniche di</p>	
	<p>Attuazione, all' Art. 33 C.3</p>	
	<p>- Dal regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con</p>	
	<p>Delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009,</p>	
	<p>pubblicato nel BUR il 26/08/2009 n. 152 e smi vigenti:</p>	
	<p>- Parte a "Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente</p>	
	<p>residenziale" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione,</p>	
	<p>all' Art. I.1.3 c8</p>	
	<p>- parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, verde di filtro pubblico</p>	
	<p>e privato, verde di mitigazione e filtro" disciplinata dalle Norme</p>	
	<p>Tecniche di Attuazione, all' Art. I.1.3</p>	
	<p>- Parte a "Spazio urbano, città consolidata o in via di</p>	
	<p>consolidamento, prevalentemente residenziale, SU1, tessuto</p>	
	<p>edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera a 1-2</p>	
	<p>piani fuori terra" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione,</p>	
	<p>all' Art. VIII.6-4 c1</p>	
	<p>- Parte a "Sistema della mobilità, linea ferroviaria e stazioni, linee e</p>	
	<p>raccordi ferroviari e relative aree di pertinenza" disciplinata dalle</p>	
	<p>Norme Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.2.5 c1</p>	
	<p>L'area è inserita in parte in " Ambiti soggetti ad attuazione indiretta</p>	
	<p>ordinaria. PUA approvati" disciplinata dalle Norme Tecniche di</p>	
	<p>Attuazione, all' Art. III.1.3</p>	
	<p>L'area è inserita in parte nel "sistema della mobilità , linea ferroviaria e</p>	
	<p>stazioni, fascia di rispetto alla ferrovia" disciplinata dalle Norme</p>	
	<p>Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.2.5 c3</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



	 <p>L'area è inserita in parte nei “Sistema della mobilità, linea ferroviaria e</p>	
	<p>stazioni, linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze” disciplinata</p>	
	<p>dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art.IV.2.5 c1</p>	
	<p>L'area è inserita nel “Sistema della mobilità, nodi di scambio e di</p>	
	<p>servizio, parcheggi, limite zona di vincolo aeroportuale/radar”</p>	
	<p>disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.2.7 c2</p>	
	<p>L'area è inserita nel “ Sistema paesaggistico ambientale, perimetri e</p>	
	<p>limiti, Stazioni del Parco Regionale del Delta del PO” disciplinata dalle</p>	
	<p>Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.1.14 c2</p>	
	<p>L'area è inserita in parte nel “Sistema paesaggistico ambientale, Rete</p>	
	<p>Ecologica, Secondo livello, connessione secondaria di progetto”</p>	
	<p>disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.1.2 c3</p>	
	<p>L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,</p>	
	<p>Paesaggi, contesti paesistici locali- 9.1 Ravenna” disciplinata dalle</p>	
	<p>Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.1.4 c2</p>	
	<p>L'area è inserita nel “ Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree</p>	
	<p>archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di</p>	
	<p>tutela delle potenzialità archeologiche- Zona 2b” disciplinata dalle</p>	
	<p>Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.1.13</p>	
	<p>L'area è interessata in parte dal “Sistema delle mobilità, percorsi</p>	
	<p>pedonali, ciclabili e piste ciclopedonali, percorso pedonale e pista</p>	
	<p>ciclopedonale e ciclabile” disciplinata dalle Norme Tecniche di</p>	
	<p>Attuazione, all’Art. IV.2.4</p>	
	<p>L'area è inserita nel P.U.E. approvato con Delibera di Consiglio</p>	
	<p>Comunale n. 201/123322 del 21/12/2009 e convenzionato</p>	
	<p>  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	





Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la

possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di

urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in

corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la

trasformazione si impegnino, con apposito atto, e realizzarle e/o

adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e

fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione

indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della

disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come

disposto dal PSC.

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, le servitù sono state precedentemente descritte. Essendo terreni

non vi sono spese condominiali. Su detti terreni grava una convenzione

stipulata con il Comune di Ravenna con scrittura privata autenticata nelle

firme dalla Dssanotaio in Ravenna in data rep. N.

..... registrato a Ravenna nei termini e trascritta presso l'Agazia

del territorio- ufficio provinciale di Ravenna in data all'art.

.....





* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n.4 terreni, che catastalmente sono ad uso seminativo

1) Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Particella 774, consistenza 20 are 07 centiare Reddito Agrario € 10,58 Reddito

Agrario € 11,92 seminativo classe 3

2) Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Particella 776, consistenza 05 are 62 centiare, Reddito Domenicale € 2,96,

Reddito Agrario € 3,34 seminativo classe 3

3) Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Particella 795, consistenza 03 are 53 centiare, Reddito Domenicale € 1,86,

Reddito Agrario € 2,10 seminativo classe 3

4) Comune di Ravenna, sezione A Foglio 183 Particella 796, consistenza 23 are 80 centiare, Reddito Domenicale € 12,54,

Reddito Agrario € 14,14, seminativo classe 3.

I terreni ad oggi sono recintati e si affacciano tutti su via Giovani Da

Ca' Bono

A bordo strada è presente l'illuminazione pubblica

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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



Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 774	Semin 3 cl	2.007,00
Mapp. 776	Semin. 3 cl	562,00
Mapp. 795	Semin. 3 cl	353,00
Mapp. 796	Semin. 3 cl	2.380,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 5.302,00

* * *

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 90,00.

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.

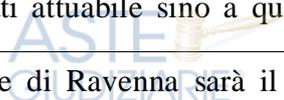


Essendo l'area, tutta interessata dall'Art. III.1.3 del RUE del Comune di Ravenna "ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione.



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 90,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 5.302,00 x €/mq 90,00 = € 477.180,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)

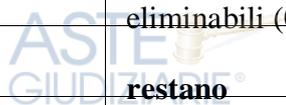
€ 0,00

restano

€ 477.180,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene – vincoli urbanistici 15%

€ 71.577,00



ASTE
GIUDIZIARIE®
restano

ASTE
GIUDIZIARIE®
€ 405.603,00

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 405.600.00

(Euro quattrocentocinquemilaseicento/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, 26/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- A. Documentazione fotografica
- B. Visure catastali
- C. Estratto di mappa
- D. Atto di provenienza
- E. Ispezione ipotecaria
- F. Mappe Rue
- G. Certificato di destinazione urbanistica
- H. Visura Camerale
- I. Precedenti edilizi