

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA	
	* * *	N. 343/14
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 22/03/2017</u>
		<u>Ore 9.30</u>
	contro	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto del 17/06/2016 nominava	
	lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della Libertà	
	n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 08/07/2016 gli conferiva	
	l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la	
	documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in	
	atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca	
	gli atti;	
	2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta	
	documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a	
	10;	
	3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta	
	documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a

redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali

la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a

guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,

limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 10;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisione dati catastali e confini e sommariamente descriva

l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati

nell'atto di pignoramento;

5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da

terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo

familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca 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, ovvero

di natura paesaggistica e simili;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi

la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.02.1985 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

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 svolto le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Ravenna e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, espone quanto segue:

PREMESSA

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

o DATI DI PIGNORAMENTO

o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE

o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

o PROVENIENZA DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI

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.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, provvederà ad una riduzione percentuale ai sensi dell'art. 568 c.p.c. modificato dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132, come previsto nel verbale di conferimento dell'incarico.

Si precisa inoltre che trattandosi di due unità immobiliari di natura diversa, catastalmente ed urbanisticamente separate nonché di proprietà diverse, si ritiene di procedere alla stima e quindi alla vendita in lotti separati così individuati:

LOTTO 1: Piena proprietà di terreno edificabile non urbanizzato con destinazione turistico alberghiera della superficie catastale di mq. 3919 posto in Comune di Ravenna, con accesso previsto dal parcheggio pubblico da realizzare sulla via Chiavica Romea;

LOTTO 2: Piena proprietà di porzione di parcheggio su due piani pertinenziale alla struttura ricettiva adiacente denominata "Grand Hotel Mattei" ed accessibile dal percorso carrabile dell'hotel stesso, posto in Comune di Ravenna, via E. Mattei n. 25;

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 30.06.2014, Rep. n. 2690 trascritto a Ravenna in data 24/09/2014 al n. 13355 R.G. e n. 9559 R.P., sono stati pignorati i seguenti beni immobili, a favore della con sede in

(C.F.):

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, bene intestato a:

C.F. – proprietaria per 1/1

terreno posto in Comune di Ravenna,

Sezione RAVENNA (A) - Foglio 49 – Particella 649

o Terreno, Consistenza 39 are 19 centiare

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, bene intestato a:

con sede in

C.F. – proprietaria per 1/1

fabbricato posto in Comune di Ravenna,

Sezione Urbana RA - Foglio 49 – Particella 681

Categoria D2 (Alberghi e Pensioni), via Enrico Mattei n. 25, piano T-1

Si segnala, così come riportato nella relazione notarile della dott.ssa Ressa,

che il fabbricato censito al mappale 681 di proprietà di

, era già stato oggetto di atto di pignoramento immobiliare del

06.06.2012 R.G. n. 8793 e R.P. n. 6048 a favore della con

sede in .

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di terreno edificabile non urbanizzato della superficie reale di

mq. 3919 a destinazione turistico alberghiera con indice di utilizzazione territoriale

Ut pari a 0,40 mq/mq, posta sul retro del Grand Hotel Mattei ed accesso previsto

dal parcheggio pubblico ancora da realizzare in adiacenza alla via Chiavica

Romea.

LOTTO 2

Piena proprietà di porzione di parcheggio disposto su due piani composto da

n. 30 posti coperti al piano terra e n. 31 + mezzo posto auto scoperti al piano primo

con parte di area di manovra sia al piano terra che al piano primo, di pertinenza

della struttura ricettiva Grand Hotel Mattei posta in Ravenna, via E. Mattei n. 25. I posti al piano primo sono accessibili da una rampa carrabile posta su una particella catastale della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva. Il parcheggio è accessibile dalla strada di accesso all'hotel attraverso il parcheggio pubblico sulla via E. Mattei.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

LOTTO 1

Catasto Terreni del Comune di Ravenna beni intestati a:

C.F. – proprietaria per 1/1

Sezione Ravenna - Foglio 49

o Part. 649 Seminativo Cl. 1 – Ha.00.39.19 R.D. € 40,41 R.A. 30,36

Annotazione: Superficie Reale (sr)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

C.F. – proprietaria per 1/1

Sezione Urbana RA - Foglio 49 – Part. 681

o Z.C. 1, Categoria D/2, Rendita € 2.314,00,

via Enrico Mattei n. 25, Piano T-1 (Albergo)

DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO ALLA BANCA DATI CATASTALE

Si segnala che l'intestazione presente nella banca dati catastale non risulta

aggiornata. Infatti risulta intestata a

e non a

.

* * *

CONFINI

LOTTO 1

Ragioni , salvi altri.

LOTTO 2

Ragioni , salvi altri.

* * *

PROPRIETÀ

LOTTO 1

C.F. – proprietaria per 1/1

LOTTO 2

C.F. – proprietaria per 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non sono state riscontrate delle discrepanze tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale degli immobili.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Per qual che concerne la presenza di servitù si rimanda a quanto esposto dalla

dott.ssa Ressa nella Relazione Notarile. Si sottolinea comunque che, per quel che concerne il **Lotto 1** (terreno edificabile), l'edificabilità, così come l'accesso del terreno, è vincolata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi sulla particella 610). Per quel che concerne il **Lotto 2** (parcheggio), si evidenzia come tale porzione in oggetto sia pertinenza urbanistica dell'hotel adiacente e l'accesso sia garantito unicamente dal percorso carrabile dell'hotel stesso.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

LOTTO 1

Con atto di compravendita notaio V. Visco del 09.12.2002 rep. 22988/4052, trascritto a Ravenna il 19.12.2002 ai nn. 26005/16578, la società (ora) acquistava la piena proprietà del bene oggetto di stima.

LOTTO 2

Con atto di scissione notaio G. Falco del 26.08.2011 rep. 29920/11026, trascritto a Ravenna il 23.09.2011 ai nn. 17450/10917, alla società (ora) veniva trasferita la piena proprietà del bene oggetto di stima.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile agli atti.

* * *

REGIME FISCALE

Le vendite dei beni di entrambi i lotti saranno soggette a tassa di registro o ad IVA a seconda della normativa vigente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

LOTTO 1

Il lotto di terreno edificabile è scaturito dal **Piano Urbanistico Esecutivo P.G. 62063/2004 del 16.08.2004** facente parte del Comparto Vasto a destinazione Turistico Alberghiera.

LOTTO 2

La costruzione della struttura alberghiera, del quale l'immobile in oggetto è pertinenza, è avvenuta in forza dei seguenti atti abilitativi:

- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 76521 del 04.10.2005;**
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 404 del 05.01.2006;**
- **Permesso di Costruire in Variante n. 359 del 15.05.2008 prot. 44713 del 16.05.2008 (richiesta prot. 108457 del 23.11.2007);**
- **Denuncia di Inizio Attività in Variante prot. n. 5282 del 21.01.2009;**
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità prot. 21720 del 08.03.2011 (richiesta prot. 10586 del 05.02.2009);**
- **Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. n. 58425 del 11.06.2009;**

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse apparenti difformità rispetto alla D.I.A. in Sanatoria prot. n. 58425/2009.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO 1

Il terreno alla data del sopralluogo risulta libero.

LOTTO 2

L'immobile oggetto della perizia in quanto pertinenza della struttura alberghiera denominata "Grand Hotel Mattei", risulta locato dalla società

con contratto di locazione ultranovennale autenticato dal notaio V.

Visco in data 17.02.2012 rep. nn. 48279/14255, trascritto a Ravenna in data 28.02.2012 ai nn. 3417/2393 a favore della società con

sede in (vedasi relazione notarile dott.ssa Ressa).

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1

Terreno edificabile non urbanizzato a destinazione turistico alberghiera posto a Nord del centro di Ravenna in zona di espansione nei pressi della viabilità di primaria importanza. Il lotto, di forma regolare e pianeggiante, è attualmente privo di qualsiasi coltivazione e intercluso rispetto alla viabilità pubblica a meno della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.E. La superficie catastale del terreno è pari a mq. 3.919.

LOTTO 2

L'oggetto della stima è la porzione di parcheggio disposto su due piani composto da n. 30 posti coperti al piano terra e n. 31 + mezzo posto auto scoperti al piano primo con parte di area di manovra sia al piano terra che al piano primo, di esclusiva pertinenza della struttura ricettiva Grand Hotel Mattei posta in Ravenna,

via E. Mattei n. 25. Il parcheggio nella sua globalità è composto da n. 56 posti auto coperti al piano terra e da n. 65 posti auto scoperti al piano primo per un totale di n. 121 posti auto. I posti auto al piano primo sono stati realizzati tramite una struttura metallica denominata "Fast Park". I posti al piano primo sono accessibili da una rampa carrabile posta sul fronte del parcheggio, sulla particella catastale 677 della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva. Il parcheggio, così come la porzione in oggetto, risulta intercluso rispetto alla strada pubblica ed è accessibile esclusivamente dal percorso di accesso all'hotel attraverso il parcheggio pubblico sulla via E. Mattei.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 1

La superficie commerciale del terreno è derivata direttamente dalla visura catastale (dichiarata reale) pari a mq. 3.919.

LOTTO 2

La superficie commerciale del parcheggio è stata calcolata sulla base della tavola di progetto allegata alla D.I.A. in sanatoria prot. 58425 del 16.06.2009:

Piano Terra (30 posti auto coperti e area di manovra e corte)

circa mq. 673 x 100% = mq. 673

Piano Primo (31,5 posti auto scoperti e area di manovra)

circa mq. 621 x 100% = mq. 621

TOTALE **mq. 1.294**

* * *

STIMA DEL BENE

LOTTO 1

Trattasi di piena proprietà di terreno edificabile a destinazione turistico alberghiera sita in via Chiavica Romea nel Comune di Ravenna.

Si ribadisce che l'utilizzabilità del terreno in oggetto così come il collegamento alla strada pubblica è connesso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.E. in fregio alla via Chiavica Romea sulla particella 610, che in quota parte sono a carico dell'aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione turistico alberghiera del terreno, dell'ubicazione dello stesso in zona semicentrale, della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della commerciabilità dei beni in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 70,00/mq. (Euro Settanta/00). Per cui:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO BENE

mq. 3919 x €. 70,00/mq. = € 274.330,00

arrotondato € 275.000,00 (Euro Duecentosettantacinquemila/00)

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come già riportato in premessa, si applica una riduzione di circa il 10% ai sensi dell'art. 568 c.p.c. modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132, come previsto nel verbale di conferimento dell'incarico.

Per cui l'eventuale importo da proporsi risulta pari a **€ 247.000,00 (Euro Duecentoquarantasettemila/00).**

LOTTO 2

Trattasi di piena proprietà di porzione di parcheggio disposto su due piani composto da complessivi n. 61 posti auto con parte di area di manovra sia al piano terra che al piano primo, di esclusiva pertinenza della struttura ricettiva adiacente posta in Ravenna, via E. Mattei n. 25.

Si ribadisce che l'unità oggetto della presente perizia è parte inscindibile del parcheggio posto su due piani di pertinenza esclusiva del Grand Hotel Mattei e quindi non alienabile separatamente da esso. Inoltre l'accesso al parcheggio è garantito unicamente dal percorso carrabile dell'hotel stesso.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione turistico alberghiera dell'immobile, dell'ubicazione dello stesso in zona semicentrale, del contratto di locazione ultranovennale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto della difficoltà di essere alienata separatamente della struttura adiacente, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 80,00/mq. (Euro Ottanta/00) per i parcheggi al piano terra e € 300,00/mq. (Euro Trecento/00) per i parcheggi al piano primo. Per cui:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO BENE

Piano Terra mq. 673 x €. 80,00/mq. = € 53.840,00

Piano Primo mq. 621 x €. 300,00/mq. = € 186.300,00

TOTALE € 240.140,00

arrotondato € 240.000,00 (Euro Duecentoquarantamila/00)

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come già

riportato in premessa, si applica una riduzione di circa il 15% ai sensi dell'art. 568

c.p.c. modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella

L. 6 agosto 2015, n.132, come previsto nel verbale di conferimento dell'incarico.

Per cui l'eventuale importo da proporsi risulta pari a € 204.000,00 (Euro

Duecentoquattromila/00).

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.

Faenza 16/11/2016

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

A. Relazione fotografica (dal n. 1 al n. 6)

B. Estratto di mappa Comune di Ravenna – Ravenna (A), foglio 49

C. Visura Catasto Terreni fg. 49, part. 649

D. Visura Catasto Fabbricati fg. 49, part. 681

E. Planimetria catastale particella 681

F. Planimetria generale del P.U.E.