

**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

specifichi 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 superficaria 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 in .....o .....), 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



..... sede .....

-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 .....

- 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 .....

- 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,ri .....nata 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 data .....rep. N.

..... e trascritto il ..... ai nri ..... in morte di



..... nato il ..... a .....CF ..... 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 PG .....del .....



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,





contesti paesistici d'area vasta" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3

- **Dal regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel BUR il 26/08/2009 n. 152 e smi vigenti:**

- Parte a "Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3 c8

- parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, verde di filtro pubblico e privato, verde di mitigazione e filtro" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3

- Parte a "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, all'Art. VIII.6-4 c1

- Parte a "Sistema della mobilità, linea ferroviaria e stazioni, linee e raccordi ferroviari e relative aree di pertinenza" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.5 c1

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. III.1.3

L'area è inserita in parte nel "sistema della mobilità, linea ferroviaria e stazioni, fascia di rispetto alla ferrovia" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.5 c3



L'area è inserita in parte nei "Sistema della mobilità, linea ferroviaria e

stazioni, linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze" disciplinata

dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.2.5 c1

L'area è inserita nel "Sistema della mobilità, nodi di scambio e di

servizio, parcheggi, limite zona di vincolo aeroportuale/radar"

disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.7 c2

L'area è inserita nel " Sistema paesaggistico ambientale, perimetri e

limiti, Stazioni del Parco Regionale del Delta del PO" disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c2

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete

Ecologica, Secondo livello, connessione secondaria di progetto"

disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c3

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, contesti paesistici locali- 9.1 Ravenna" disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2

L'area è inserita nel " Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di

tutela delle potenzialità archeologiche- Zona 2b" disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13

L'area è interessata in parte dal "Sistema delle mobilità, percorsi

pedonali, ciclabili e piste ciclopedonali, percorso pedonale e pista

ciclopedonale e ciclabile" disciplinata dalle Norme Tecniche di

Attuazione, all'Art. IV.2.4

**L'area è inserita nel P.U.E. approvato con Delibera di Consiglio**

**Comunale n. 201/123322 del 21/12/2009 e convenzionato**



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 Dssa .....notaio in Ravenna in data ..... rep. N. .... registrato a Ravenna nei termini e trascritta presso l'Agenzia 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



**restano** € 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

