

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. MASSIMO VICINI**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 23/2025

promosso da:

XXX

Contro

XXX

UDIENZA 29/10/2025

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Massimo Vicini nominava, in data 22/04/2025, lo scrivente Arch. Lorenzo Baraldini con studio in Faenza Corso Mazzini n.21, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico in data 24/04/2025.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari e l'Ufficio tecnico dell'edilizia del Comune di Ravenna, espone quanto segue.

PREMESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale.

Il creditore non ha depositato né il certificato di stato civile/residenza dell'esecutato, né estratto di matrimonio.

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 commerciale del bene.

Vista la conformazione dei beni il sottoscritto ritiene opportuno la divisione in n.3 lotti come indicato nei paragrafi successivi.

LOTTO 1

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna in data 28/02/2025 al numero di Registro particolare 2637 a favore del procedente XXX, sui seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 329.

Il suddetto bene è intestato a XXX

UBICAZIONE AREA FABBRICABILE E CONSISTENZA

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è sito in comune di Ravenna frazione Mezzano in via della Tifa zona di facile accesso, prospiciente la pubblica via. Il lotto edificabile ha forma regolare ed è inserito in un contesto di edilizia residenziale di medio pregio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastro Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 329, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie mq 882, deduz. A17; A3; reddito dominicale € 9,05; reddito agrario € 6,83.

PROPRIETÀ

XXX

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta conforme rispetto all'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta nota di trascrizione presente anche in allegato:

Registro generale n. 27674 Registro particolare n. 17252 anno 2004.

“La società XXX, ha costituito, senza pretendere alcun corrispettivo, a favore dell'hera s.p.a, che ha accettato, la servitù permanente perpetua di acquedotto e gasdotto che graverà sul terreno di proprietà della società XXX sito in comune di Ravenna, frazione mezzano, via della tifa, catastalmente descritto al quadro b della presente nota. la servitù è stata costituita al fine di permettere la posa di: a) condotta acqua in ghisa dn 88,9 mm., pozzi n.2, profondità min.ml.1,00; b) condotta a gas in acciaio dn 80 mm., profondità min.ml.1,00; sul terreno distinto coi mappali 329, 330, 331, 334, 343 e 344, e a) condotta acqua in ghisa dn 150/100/80 mm. pozzi n.1, profondità min. ml. 1,00 b) condotta a gas in acciaio dn 168/114/88,9 mm., profondità min.ml.1,00 sul terreno distinto col mappale 356. 1) la servitù veniva costituita in data 5 novembre 2004 e si intendeva concessa permanentemente. 2) la fascia di terreno sottoposta a servitù è di ml.3,00 di larghezza e lunghezza ml.30,00 coassiale alla condotta per quanto riguarda i mappali 334 e 331; è di ml.3,00 di larghezza e ml.38,00 di

lunghezza coassiale alla condotta per quanto riguarda i mappali 329, 343, 330, 344 ed è della larghezza di ml.3,00 e lunghezza complessiva di ml. 280,00 coassiale alla condotta per quanto riguarda il mappale 356. per una migliore identificazione dell'area asservita le parti hanno fatto pieno ed espresso riferimento alla piantina dimostrativa allegata al trascrivendo atto sotto la lettera b) nella quale le aree asservite sono individuate con colore giallo.3) il terreno interessato dall'intervento rimarrà sempre appartenente al legittimo proprietario a tutti gli effetti e hera s.p.a. o chi per esso non potrà avvalersi nè al presente nè in futuro di alcun diritto di dominio totale o parziale nei suoi riguardi; 3) l'hera s.p.a. o chi per essa sarà l'unica responsabile nei riguardi del proprietario o di terzi per danni causati dalla tubazione e da quanto in essa trasportato;4) il proprietario del terreno, per essere sollevato di ogni e qualsivoglia responsabilità per danni causati alla tubazione, da lui medesimo o da terzi, dovrà usare la normale diligenza escludendo dolo o colpa grave; 5) l'hera s.p.a. per qualsiasi intervento per manutenzione, riparazione o allacciamenti che dovrà eseguire in tale tratto avrà libero accesso alla fascia asservita, previo avviso alla proprietà e liquiderà un corrispettivo da concordare per i danni arrecati alle colture in atto. La XXX si impegnava nei confronti di hera s. p.a. a: 1)

mantenere le fasce di terreno, interessate dalla servitù per la larghezza coassiale di ml.3,00 con le condotte, prive di qualsiasi piantagione arborea e di manufatti (muri, recinzioni, ecc.) che siano di intralcio ad eventuali interventi sulle condotte; 2) non costruire edifici a distanza inferiore a ml.4,00 dalla tubazione relativamente alla servitù costituita sui mappali 329, 330, 331, 334, 343 e 344 e a distanza inferiore a ml. 5,00 dalla tubazione relativamente alla servitù costituita sul mappale 356; 3) lasciare liberamente accedere ai propri impianti mezzi e personale di hera s.p.a. o chi delegato

necessari per lavori manutentori, di esercizio, ispezioni, ecc. 4) accollarsi interamente l'onere e le spese derivanti dal ripristino degli strati superficiali di calpestio, quali massicciate in conglomerato bituminoso, calcestruzzo, palladiane, tappeti erbosi, ecc. in seguito ai lavori di posa degli allacciamenti ed agli eventuali lavori futuri di manutenzione la trascrivenda costituzione di servitù si intendeva validamente costituita anche nei confronti di eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo della parte costituente. per tutto quanto non espressamente previsto nel trascrivendo atto le parti si rimettono alle norme di legge ed alle consuetudini in materia."

Si riporta nota di trascrizione presente anche in allegato:

Registro generale n. 28319 Registro particolare n. 17623 anno 2004.

La XXX, proprietaria dei due lotti di terreno censiti coi mappali 329 e 330 del foglio 16 del catasto terreni di Ravenna, sezione Ravenna, e la società XXX. proprietaria dei lotti adiacenti a quelli sopra descritti e distinti coi mappali 343 e 344, ai fini della realizzazione oltre che delle reti tecnologiche, di una strada interna privata della larghezza di circa metri lineari 5 insistente per ml.2,5 sui lotti censiti con i mappali 330 e 329 e per i restanti ml.2,5 sui lotti censiti coi mappali 344 e 343, della lunghezza di ml. 3,50 sui lotti distinti con i mappali 330 e 344 e per tutta la loro profondità sui lotti distinti coi mappali 329 e 343, costituiscono a vantaggio ed a carico dei lotti di terreno di loro proprietà sopra meglio descritti, perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, e di passaggio delle reti tecnologiche (passaggio tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto). detta servitù sarà esercitata sulla porzione di fondo destinata a strada privata esattamente individuata con velatura gialla nella piantina che in copia fotostatica si allegava al trascrivendo atto sotto la lettera b), con la precisazione che su detta strada e' assolutamente vietata la sosta. la

servitù è stata costituita ai seguenti patti e condizioni: la XXX si obbligava alla realizzazione di detta strada privata interna, e si obbligava a destinare per il lotto censito con il mappale 329 una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto censito col mappale 329 e per ml. 3,5 sul mappale 330, così come la XXX a sua volta si obbligava a destinare una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto censito con il mappale 343 e per ml. 3,5 del lotto censito col mappale 344. le spese da sostenersi per la realizzazione della strada privata sono a carico della XXX che espressamente le assumeva, mentre le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria saranno sopportate dai proprietari dei lotti interessati pro-quota in base alle rispettive superfici dei lotti.

CONFINI

Via della Tifa, ragioni XXXXXX, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Ante ventennio, già di proprietà della società XXX, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Romeo Giuseppe del 16/01/2002 rep.1403, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/01/2002 al n.1334 di formalità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si riporta di seguito il Certificato di destinazione urbanistica PG 0103857/2025 del 15/05/2025:

Vista la domanda PG. 96310 presentata in data 07/05/25 da BARALDINI LORENZO,

“Visti gli atti d’ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

che l’area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio 16 Mappali

329, 331, 345 è destinata:

-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 in “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato”, disciplinata
dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 22 C.3;*

*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 succ. mod.
e integr. vigenti:*

*- 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 c.1;*

*L’area è inserita in “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati”, disciplinata
dalle Norme Tecniche di Attuazione all’Art. III.1.3;*

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

locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.

IV.1.4 c.2;

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 3",

disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

-L'area è inserita nel P.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2876 del

14/01/2003, convenzionato in data 08/05/2003; e successiva variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n. 119/49328 del 23/06/2005."

In riferimento al PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco",

il Pue è stato approvato con:

- delibera n.3/prot.2876 del 14/01/2003

successivamente è stata presentata Variante al Pue con PG 62087/2004

- approvato con delibera n.199/49328 del 23/06/2005

Si evidenzia che:

- la Convenzione relativa al PUE è stata stipulata in data del 08/05/2003, atto notaio Giuseppe

Romeo Repertorio n.3864, Fascicolo n.2302, Registrato a Ravenna il 27/05/2003, trascritto a Ravenna il 28/05/2003;

- Termini di validità della convenzione: 10 anni, ovvero fino al 08/05/2013;

- Per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato il seguente permesso di costruire:

- PdC n. 7/2004

con conseguente collaudo delle opere in data 14/04/2010 e cessione delle aree all'Amministrazione in data 24/12/2010.

- L'articolo 7.1 della suddetta convenzione prevede che il termine per il rilascio dei permessi di co-

struire per i manufatti edilizi sia di 10 anni a partire dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione.

Alla luce di quanto sopra, si desume che :

- il piano PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco" è da considerarsi collaudato e concluso, mentre la convenzione risulta scaduta.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria relativa ai lotti non inedificati nei termini indicati all'art.7.1 ed in riferimento a quanto prescritto all'art. 7.3 della convenzione succitata, si conferma la potenzialità edificatoria definita nel PUE per i singoli lotti, mentre dovranno essere corrisposti per intero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè il contributo del costo di costruzione calcolato sull'effettiva Sc all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Per i lotti di Pue oggetto di vs richiesta da una visione degli elaborati grafici si desume dal piano di PUE di variante:

per il lotto n.11 (attuale mapp.345):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,46 \text{ mq/mq}$

Per i lotti n.19 e n.20 (mappali n.329-331):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,411 \text{ mq/mq}$

I parametri sopraindicati sono da calcolarsi sulla superficie fondiaria del singolo lotto e ne determinano la Sc edificabile sugli stessi.

Per le Norme generali e destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento al tessuto edilizio definito nel RUE vigente, ovvero :

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-Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia Entrate (in allegato) non risultano contratti di locazione/comodato d'uso aventi come oggetto il terreno sopra identificato.

SPESE CONDOMINALI

Bene immobile non facenti parte di condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo eseguito in data 01/07/2025.

Il lotto in oggetto di esecuzione è di forma parallelepipedo. Il lotto si presenta senza recinzione di confine e con vegetazione spontanea.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Terreno misurante circa mq 882.

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, facendo riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna CC 13/9896 in merito al valore delle aree fabbricabili del 26/01/2009 e la tabella allegata sull'aggiornamento istat ed agli esperti settoriali, 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 e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

Valore tabellare in riferimento alla Frazione di Mezzano: €/mq 178,00

Aggiornato con la tabella ISTAT: €/mq 233,44

Superficie del lotto: 882,00 mq circa

Valore dell'area Fabbricabile: 882,00 mq x €/mq 233,44 = € 205.894,08

Riduzione forfetaria del 15% = € 175.086,47 arrotondato a € 175.000,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ € 175.000,00.

(Eurocentosettantacinquemila/00).

LOTTO 2

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Ravenna in data 28/02/2025 ai numeri 3778/2637 a favore del XXX sui seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 331.

Il suddetto bene è intestato a XXX

UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è sito in comune di Ravenna frazione Mezzano in via della Tifa zona di facile accesso, prospiciente la pubblica via.

Il lotto edificabile ha forma regolare ed è inserito in un contesto di edilizia residenziale di medio pregio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 331, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie mq 757, deduz. A17; A3; reddito dominicale € 7,77; reddito agrario € 5,86.

PROPRIETÀ

Mauro Natali s.r.l., con sede in Ravenna (RA), C.F. 02009530391.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta conforme rispetto all’identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta nota di trascrizione presente anche in allegato:

Registro generale n. 27674 Registro particolare n. 17252 anno 2004.

“La XXX ha costituito, senza pretendere alcun corrispettivo, a favore dell'hera s.p.a, che ha accettato, la servitù permanente perpetua di acquedotto e gasdotto che graverà sul terreno di proprietà della XXX sito in comune di Ravenna, frazione mezzano, via della tifa, catastalmente descritto al quadro b della presente nota. la servitù è stata costituita al fine di permettere la posa di: a) condotta acqua in ghisa dn 88,9 mm., pozetti n.2, profondità min.ml.1,00; b) condotta a gas in acciaio dn 80 mm., profondità min.ml.1,00; sul terreno distinto coi mappali 329, 330, 331, 334, 343 e 344, e a) condotta acqua in ghisa dn 150/100/80 mm. pozetti n.1, profondità min. ml. 1,00 b) condotta a gas in acciaio dn 168/114/88,9 mm., profondità min.ml.1,00 sul terreno distinto col mappale 356. 1) la servitù veniva costituita in data 5 novembre 2004 e si intendeva concessa permanentemente. 2) la fascia di terreno sottoposta a servitù è di ml.3,00 di larghezza e lunghezza ml.30,00 coassiale alla condotta per quanto riguarda i mappali 334 e 331; è di ml.3,00 di larghezza e ml.38,00 di lunghezza coassiale alla condotta per quanto riguarda i mappali 329, 343, 330, 344 ed è della larghezza di ml.3,00 e lunghezza complessiva di ml. 280,00 coassiale alla condotta per quanto riguarda il mappale 356. per una migliore identificazione dell'area asservita le parti hanno fatto pieno ed espresso riferimento alla piantina dimostrativa allegata al trascrivendo atto sotto la lettera b) nella quale le aree asservite sono individuate con colore giallo.3) il terreno interessato dall'intervento rimarrà sempre appartenente al legittimo proprietario a tutti gli effetti e hera s.p.a. o chi per esso non potrà avvalersi né al presente né in futuro di alcun diritto di dominio totale o

parziale nei suoi riguardi; 3) l'hera s.p.a. o chi per essa sarà l'unica responsabile nei riguardi del proprietario o di terzi per danni causati dalla tubazione e da quanto in essa trasportato; 4) il proprietario del terreno, per essere sollevato di ogni e qualsivoglia responsabilità per danni causati alla tubazione, da lui medesimo o da terzi, dovrà usare la normale diligenza escludendo dolo o colpa grave; 5) l'hera s.p.a. per qualsiasi intervento per manutenzione, riparazione o allacciamenti che dovrà eseguire in tale tratto avrà libero accesso alla fascia asservita, previo avviso alla proprietà e liquiderà un corrispettivo da concordare per i danni arrecati alle colture in atto. La XXX si impegnava nei confronti di hera s. p.a. a: 1) mantenere le fasce di terreno, interessate dalla servitù per la larghezza coassiale di ml.3,00 con le condotte, prive di qualsiasi piantagione arborea e di manufatti (muri, recinzioni, ecc.) che siano di intralcio ad eventuali interventi sulle condotte; 2) non costruire edifici a distanza inferiore a ml.4,00 dalla tubazione relativamente alla servitù costituita sui mappali 329, 330, 331, 334, 343 e 344 e a distanza inferiore a ml. 5,00 dalla tubazione relativamente alla servitù costituita sul mappale 356; 3) lasciare liberamente accedere ai propri impianti mezzi e personale di hera s.p.a. o chi delegato necessari per lavori manutentori, di esercizio, ispezioni, ecc. 4) accollarsi interamente l'onere e le spese derivanti dal ripristino degli strati superficiali di calpestio, quali massicciate in conglomerato bituminoso, calcestruzzo, palladiane, tappeti erbosi, ecc. in seguito ai lavori di posa degli allacciamenti ed agli eventuali lavori futuri di manutenzione la trascrivenda costituzione di servitù si intendeva validamente costituita anche nei confronti di eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo della parte costituente. per tutto quanto non espressamente previsto nel trascrivendo atto le parti si rimettono alle norme di lege ed alle consuetudini in materia."

Si riporta nota di trascrizione presente anche in allegato:

Registro generale n. 1232 Registro particolare n. 721 anno 2005.

“Si precisa che la signora XXX è intervenuta nella sua qualità di

titolare dell'impresa individuale "XXX", con sede

*in Ravenna, frazione Piangipane, via piangipane 70/x, p. iva 02134710397, codice fiscale e
numero d'iscrizione al registro imprese di Ravenna XXX.*

premesso che, al fine di consentire l'accesso dalla e alla via della tifa, dei lotti di

terreno censiti con i mappali 335 (di proprietà XXX) e 332 (di

proprietà del signor XXX) è necessaria la realizzazione, oltre che delle reti

tecnologiche, di una strada interna privata della larghezza di circa metri lineari 5

(cinque) insistente per ml.2,5 sul lotto censito con il mappale 334 e per ml.2,5 sul lotto

censito con il mappale 331 e per tutta la profondità dei lotti stessi, nonchè sui lotti

mappali 335 e 332 a forma di triangolo isoscele avente un'altezza di ml.1,8 e una base di

ml.2,5. ciò premesso la XXX e XXX

quale titolare dell'impresa individuale XXX

costituivano a carico dei lotti di terreno di loro proprietà (catastralmente descritti

rispettivamente all'unità negoziale 1 e 2 nel quadro "b" della presente nota) ed a favore

dei lotti di terreno (catastralmente descritti rispettivamente all'unità negoziale 4 e 3

nel quadro "b" della presente nota) di proprietà dei XXX che accettavano, perpetua servitù di pas-

saggio pedonale e carraio con qualsiasi

mezzo, e di passaggio delle reti tecnologiche (passaggio tubazioni, impianto fognario,

canalizzazioni e linee interrate, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto). detta servitù

sarà esercitata sulla medesima porzione di fondo destinata a strada privata di cui alla

servitù precedentemente costituita col trascrivendo atto, individuata con velatura

gialla nella piantina allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a", sempre con la precisazione che su detta strada è assolutamente vietata la sosta. la servitù veniva costituita ai seguenti patti e condizioni: la società XXX si obbligava alla realizzazione di detta strada privata interna e si obbligava a destinare per il lotto censito con il mappale 331 una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto, così come la XXX si obbligava a destinare, per il lotto censito con il mappale 334 una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto, così come a loro volta i signori XXX si obbligavano a destinare per i lotti di loro proprietà censiti coi mappali 335 e 332, ciascuno una porzione di terreno a forma di triangolo isoscele avente una base di ml.2,5 e un'altezza di metri lineari 1,8 circa, il tutto meglio individuato con velatura gialla nella piantina allegata al titolo. le spese da sostenersi per la realizzazione della strada privata sono completamente a carico della società XXX che espressamente le assumeva, mentre le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria da sostenersi susseguentemente al termine della realizzazione di detta strada privata, saranno sopportate dai proprietari dei lotti interessati pro-quota in base alle rispettive superfici edificabili. specificatamente, le quote così determinate, sono attribuibili alle parti nelle seguenti misure: XXX, quota pari al 22,61% ciascuno; XXX e XXX, quota pari al 27,39% ciascuno."

Si riporta nota di trascrizione presente anche in allegato:

Registro generale n. 1231 Registro particolare n. 720.

“Si precisa che la signora XXX è intervenuta nella sua qualità di titolare XXX.

premesso che, al fine di consentire l'accesso dalla e alla via della tifa, dei lotti di

terreno censiti con i mappali 334 (di proprietà della signora XXX titolare XXX) 331 (di proprietà della XXX è necessaria la realizzazione, oltre che delle reti tecnologiche, di una strada interna privata della larghezza di circa metri lineari 5 (cinque) insieme per ml.2,5 sul lotto censito con il mappale 334 e per ml.2,5 sul lotto censito con il mappale 331 e per tutta la profondità dei lotti stessi. Ciò premesso, la società XXX e la signora XXX quale titolare della impresa individuale XXX, costituivano a vantaggio ed a carico dei lotti di terreno catastalmente descritti al quadro "b" della presente nota, perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, e di passaggio delle reti tecnologiche (passaggio tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto). detta servitù sarà esercitata sulla porzione di fondo destinata a strada privata esattamente individuata con velatura gialla nella piantina allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a", con la precisazione che su detta strada è assolutamente vietata la sosta. la servitù veniva costituita ai seguenti patti e condizioni: la società XXX si obbligava alla realizzazione di detta strada privata interna e si obbligava a destinare per il lotto censito con il mappale 331 una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto, così come la signora XXX si obbligava a destinare, per il lotto censito con il mappale 334 una striscia di terreno della profondità di circa metri lineari 2,5 per tutta la lunghezza del lotto, il tutto meglio individuato con velatura gialla nella piantina allegata al titolo. le spese da sostenersi per la realizzazione della strada privata sono completamente a carico della società XXX che espressamente le assumeva, mentre le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e

straordinaria da sostenersi susseguentemente al termine della realizzazione di detta strada privata, saranno sopportate dai proprietari dei lotti interessati pro-quota in base alle rispettive superfici edificabili. specificatamente, le quote così determinate, sono attribuibili alle parti nelle seguenti misure: XXX e XXX quota pari al 27,39% ciascuno."

CONFINI

Via della Tifa, XXX, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Ante ventennio, già di proprietà della XXX con sede in Ravenna, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Romeo Giuseppe del 16/01/2002 rep.1403, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/01/2002 al n.1334 di formalità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si riporta di seguito il Certificato di destinazione urbanistica PG 0103857/2025 del 15/05/2025: "Vista la domanda PG. 96310 presentata in data 07/05/25 da BARALDINI LORENZO, Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale; che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio 16 Mappali 329, 331, 345 è destinata:

-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 in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 22 C.3;

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 succ. mod.

e integr. vigenti:

- 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 c.1;

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

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c.2;

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 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

-L'area è inserita nel P.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2876 del 14/01/2003, convenzionato in data 08/05/2003; e successiva variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n. 119/49328 del 23/06/2005."

In riferimento al PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco",

il Pue è stato approvato con:

- delibera n.3/prot.2876 del 14/01/2003

successivamente è stata presentata Variante al Pue con PG 62087/2004

- approvato con delibera n.199/49328 del 23/06/2005

Si evidenzia che:

- la Convenzione relativa al PUE è stata stipulata in data del 08/05/2003, atto notaio Giuseppe

Romeo Repertorio n.3864, Fascicolo n.2302, Registrato a Ravenna il 27/05/2003, trascritto a Ravenna il 28/05/2003;

- Termini di validità della convenzione: 10 anni, ovvero fino al 08/05/2013;

- Per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato il seguente permesso di costruire:

- PdC n. 7/2004

con conseguente collaudo delle opere in data 14/04/2010 e cessione delle aree all'Amministrazione in data 24/12/2010.

- L'articolo 7.1 della suddetta convenzione prevede che il termine per il rilascio dei permessi di costruire per i manufatti edilizi sia di 10 anni a partire dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione.

Alla luce di quanto sopra, si desume che :

- il piano PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco" è da considerarsi collaudato e concluso, mentre la convenzione risulta scaduta.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria relativa ai lotti non inedificati nei termini indicati all'art.7.1 ed in riferimento a quanto prescritto all'art. 7.3 della convenzione succitata, si conferma la potenzialità edificatoria definita nel PUE per i singoli lotti, mentre dovranno essere corrisposti

per intero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè il contributo del costo di costruzione calcolato sull'effettiva Sc all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Per i lotti di Pue oggetto di vs richiesta da una visione degli elaborati grafici si desume dal piano di PUE di variante:

per il lotto n.11 (attuale mapp.345):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,46 \text{ mq/mq}$

Per i lotti n.19 e n.20 (mappali n.329-331):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,411 \text{ mq/mq}$

I parametri sopra riportati sono da calcolarsi sulla superficie fondiaria del singolo lotto e ne determinano la Sc edificabile sugli stessi.

Per le Norme generali e destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento al tessuto edilizio definito nel RUE vigente, ovvero :

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-Articolo

Normativa: Art.VIII.6.4 c1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia Entrate (in allegato) non risultano contratti di locazione/comodato d'uso aventi come oggetto il terreno sopra identificato.

SPESE CONDOMINALI

Bene immobile non facente parte di condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo eseguito in data 01/07/2025.

Il lotto in oggetto di esecuzione è di forma parallelepipedo.

Il lotto si presenta senza recinzione di confine e con vegetazione spontanea.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Terreno misurante circa mq 757.

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, facendo riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna CC 13/9896 in merito al valore delle aree fabbricabili del 26/01/2009 e la tabella allegata sull'aggiornamento istat ed agli esperti settoriali, 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 e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

Valore tabellare in riferimento alla Frazione di Mezzano: €/mq 178,00

Aggiornato con la tabella ISTAT: €/mq 233,44

Superficie del lotto: 757,00 mq circa

Valore dell'area Fabbricabile: $757,00 \text{ mq} \times €/mq 233,44 = € 176.714,08$

Riduzione forfetaria del 15% = € 150.206,97 arrotondato a € 150.000,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ € 150.000,00 (Eurocentocinquantamila/00).

LOTTO 3

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Ravenna in data 28/02/2025 ai numeri 3778/2637 a favore del procedente XXX, sui seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 345.

Il suddetto bene è intestato XXX

UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è sito in comune di Ravenna frazione Mezzano all’angolo tra via Pier Giorgio Allegri e via Marino Pascoli di facile accesso, prospiciente la pubblica via.

Il lotto edificabile ha forma regolare ed ha accesso dalle due pubbliche vie con un buon orientamento ed è inserito in un contesto di edilizia residenziale di medio pregio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- Foglio 16, particella 345, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie mq 700, deduz. A17; A3; reddito dominicale € 7,18; reddito agrario € 5,42.

PROPRIETÀ

Mauro Natali s.r.l., con sede in Ravenna (RA), CF. 02009530391.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta conforme rispetto all’identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non risultano trascrizioni di atti riguardanti servitù/parti comuni.

CONFINI

Ragioni Comune di Ravenna, ragioni XXX, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Ante ventennio, già di proprietà della società XXX, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Romeo Giuseppe del 16/01/2002 rep.1403, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/01/2002 al n.1334 di formalità.

Si fa presente che a pag.1 della certificazione notarile è presente un refuso:

viene indicata come particella di provenienza la n.329 anziché la 319.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si riporta di seguito il Certificato di destinazione urbanistica PG 0103857/2025 del 15/05/2025:

“Vista la domanda PG. 96310 presentata in data 07/05/25 da BARALDINI LORENZO,

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio 16 Mappali

329, 331, 345 è destinata:

-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 in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 22 C.3;

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 succ. mod.

e integr. vigenti:

- 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 c.1;

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

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c.2;

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 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

-L'area è inserita nel P.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2876 del 14/01/2003, convenzionato in data 08/05/2003; e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 119/49328 del 23/06/2005."

In riferimento al PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco", il Pue è stato approvato con:

- delibera n.3/prot.2876 del 14/01/2003

successivamente è stata presentata Variante al Pue con PG 62087/2004

- approvato con delibera n.199/49328 del 23/06/2005

Si evidenzia che:

- la Convenzione relativa al PUE è stata stipulata in data del 08/05/2003, atto notaio Giuseppe

Romeo Repertorio n.3864, Fascicolo n.2302, Registrato a Ravenna il 27/05/2003, trascritto a Ravenna il 28/05/2003;

- Termini di validità della convenzione: 10 anni, ovvero fino al 08/05/2013;

- Per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato il seguente permesso di costruire:

- PdC n. 7/2004

con conseguente collaudo delle opere in data 14/04/2010 e cessione delle aree all'Amministrazione in data 24/12/2010.

- L'articolo 7.1 della suddetta convenzione prevede che il termine per il rilascio dei permessi di costruire per i manufatti edilizi sia di 10 anni a partire dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione.

Alla luce di quanto sopra, si desume che :

- il piano PUE relativo a "zona C2 di PRG in località Mezzano Via della Tifa - Via del Falasco" è da considerarsi collaudato e concluso, mentre la convenzione risulta scaduta.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria relativa ai lotti non inedificati nei termini indicati all'art.7.1 ed in riferimento a quanto prescritto all'art. 7.3 della convenzione succitata, si conferma la potenzialità edificatoria definita nel PUE per i singoli lotti, mentre dovranno essere corrisposti per intero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè il contributo del costo di costruzione calcolato sull'effettiva Sc all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Per i lotti di Pue oggetto di vs richiesta da una visione degli elaborati grafici si desume dal piano di PUE di variante:

per il lotto n.11 (attuale mapp.345):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,46 \text{ mq/mq}$

Per i lotti n.19 e n.20 (mappali n.329-331):

- è previsto un indice edificatorio di tipo residenziale pari a $U_f = 0,411 \text{ mq/mq}$

I parametri sopra riportati sono da calcolarsi sulla superficie fondiaria del singolo lotto e ne determinano la S_c edificabile sugli stessi.

Per le Norme generali e destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento al tessuto edilizio definito nel RUE vigente, ovvero :

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-Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia Entrate (in allegato) non risultano contratti di locazione/comodato d'uso aventi come oggetto il terreno sopra identificato.

SPESE CONDOMINALI

Bene immobile non facente parte di condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo eseguito in data 01/07/2025.

Il lotto in oggetto di esecuzione è di forma parallelepipedo. Il lotto è recintato e con vegetazione spontanea.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Terreno misurante circa mq 700.

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, facendo riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna CC 13/9896 in merito al valore delle aree fabbricabili del 26/01/2009 e la tabella allegata sull'aggiornamento istat ed agli esperti settoriali, 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 e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

Valore tabellare in riferimento alla Frazione di Mezzano: €/mq 178,00

Aggiornato con la tabella ISTAT: €/mq 233,44

Superficie del lotto: 700,00 mq circa

Valore dell'area Fabbricabile: $700,00 \text{ mq} \times €/mq 233,44 = € 163.408,00$

Riduzione forfetaria del 15% = € 138.896,80 arrotondato a € 138.000,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ € 138.000,00 (Eurocentotrentottomila/00).

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

Con Osservanza

Faenza, 26/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Lorenzo Baraldini

Allegati:

- *Documentazione catastale*
- *Certificato notarile*
- *Ispezioni ipotecarie*
- *Documentazione urbanistica*
- *Documentazione fotografica*
- *Ispezione locazioni*

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Certificati Anagrafici
- Documentazione urbanistica