

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. LABANCA SAMUELE

Ravenna, 05/05/2025

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 09/01/2025

nominava lo scrivente Arch. Sara Casadio con studio in Ravenna Viale

Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 15/01/2025 accettava l'incarico

di rispondere al seguente quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione

ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della

completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo

comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al

giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve

precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei

certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e

trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di

certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari

ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento

e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il

periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)

risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia

	stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la	
	trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a	
	ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici	
	registri immobiliari) per il periodo considerato.	
	<u>Nel secondo caso</u> (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve	
	precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
	- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od	
	originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno	
	venti anni la trascrizione del pignoramento.	
	In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia	
	depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al	
	giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto	
	che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla	
	certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di	
	acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la	
	trascrizione del pignoramento).	
	Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto	
	deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati	
	siano indicati nella detta certificazione.	
	In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia	
	depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	
	In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello	
	stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato	
	civile dell'esecutato come risultate dal certificato.	
	Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo	

	preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.	
	14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal	
	Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle	
	annotazioni a margine.	
	Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in	
	regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al	
	coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore	
	precedente ed al G.E.”.	
	Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:	
	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, identificando i nuovi confini e	
	provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,	
	alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione	
	estimativa di 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 il CTU se possa	
	sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per	
	l'imponibilità IVA 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 presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;	
	4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 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 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 da Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge	

47/1985;

6. ad identificare 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 che 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 acquistare la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del 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 esattamente 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 comunque risulteranno	
	non opponibili all'acquirente;	
	9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del	
	novellato art. 568 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 alleghi 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 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. 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 fisse di gestione o di manutenzione,	
	nonché circa la sussistenza di 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 dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto 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 proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) 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 dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina (Catasto Fabbricati e/o Terreni) 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 DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE

◦ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

◦ 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 superficiaria dei beni, e

la loro potenzialità edificatoria

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 7

lotti.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti le visure e le

planimetrie catastali attuali e storiche relative all'unità immobiliare

oggetto di pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

I documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati.

Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva risalente sino ad un atto di acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni. In tale Certificazione Notarile Sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dei beni oggetto di vendita.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare XXXXXXXX del XXXXXX, trascritto a XXX il XXXX, Reg. Part. XXX Reg. Gen. XXXX, è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

XXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX, C.F. XXXX, P.iva XXXXX

Contro:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX con sede a XXXXX, via XXXXX, P.IVA/C.F. XXXXXXXXXXXX il cui amministratore Unico è la Sig.ra XXXXXX nato a XXXXX il XXXX, C.F. XXXXX residente a XXXXX via XXXX dei seguenti Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo Terme (RA), prospicienti via Dante Alighieri e distinti, come di seguito elencati al Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.1013, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 600, Reddito

	dominicale Euro 4.96, Reddito agrario Euro 4.18	
	- mapp.2003, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 634, Reddito	
	dominicale Euro 5.24, Reddito agrario Euro 4.42	
	- mapp.2008, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 4, Reddito dominicale	
	Euro 0.00, Reddito agrario Euro 0.03	
	- mapp.2021, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 1.481, Reddito	
	dominicale Euro 12.24, Reddito agrario Euro 10.33	
	- mapp.2024, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 447, Reddito	
	dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.12	
	- mapp.2025, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 446, Reddito	
	dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.11	
	- mapp.2026, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 410, Reddito	
	dominicale Euro 3.39, Reddito agrario Euro 2.86	
	- mapp.2027, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 426, Reddito	
	dominicale Euro 3.52, Reddito agrario Euro 2.97	
	- mapp.2002, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 198, Reddito	
	dominicale Euro 1.64, Reddito agrario Euro 1.38	
	per un tot. di 4.646 mq.	
	Si precisa che i mappali 2003, 2008, 2024, 2025, 2026, 2027,2021, e	
	2002 derivano dalle originarie particelle 1015, 1018, 1019,	
	1020,1021,1272,1243,1244,1258, in virtù di frazionamento catastale del	
	21 settembre 2020.	
	* * *	

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 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX 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 siti lungo via Dante Alighieri, tenuto conto che i mapp.li 1013, 2003, 2008, 2024, 2025, 2026, 2027 sono terreni soggetti a strumento attuativo, e tenuto conto che i mappali 2002 e 2021 sono aree sottoposte a scheda di progetto identificata dal Rue dell'Unione della Romagna Faentina si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la divisione in 7 lotti, come di seguito distinti:

LOTTO 1: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.1013, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 600, Reddito dominicale Euro 4.96, Reddito agrario Euro 4.18
- mapp.2008, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 4, Reddito dominicale Euro 0.00, Reddito agrario Euro 0.03

LOTTO 2: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2003, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 634, Reddito dominicale Euro 5.24, Reddito agrario Euro 4.42

LOTTO 3: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2024, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 447, Reddito dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.12

LOTTO 4: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2025, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 446, Reddito dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.11

LOTTO 5: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2026, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 410, Reddito dominicale Euro 3.39, Reddito agrario Euro 2.86

LOTTO 6: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2027, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 426, Reddito dominicale Euro 3.52, Reddito agrario Euro 2.97

LOTTO 7: Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2021, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 1.481, Reddito dominicale Euro 12.24, Reddito agrario Euro 10.33
- mapp.2002, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 198, Reddito dominicale Euro 1.64, Reddito agrario Euro 1.38

LOTTO 1**Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo****Terme(Ra), prospicienti via Dante Alighieri**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreni catastalmente agricoli ma con potenziale edificatorio senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Riolo Terme (RA), via Dante Alighieri

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano essere così identificati:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.1013, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 600, Reddito dominicale Euro 4.96, Reddito agrario Euro 4.18
- mapp.2008, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 4, Reddito dominicale Euro 0.00, Reddito agrario Euro 0.03

intestati a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX con sede a XXXXX, via XXXXXXXX, P.IVA/C.F.

XXXXXXXX

* * *

CONFINI

I lotti oggetto di stima confinano con via Dante Alighieri, e con i mappali 1014,1012,1099,2007,2010 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1000/1000**

XXXXXX con sede a XXXX, via della XXXXX, P.IVA/C.F. XXXXX

* * *

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXX in data XXXXX, rep. XXXX, trascritto XXXX il giorno XXXX reg.part. XXXX, è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP trascritta a Ravenna XXXX all'art.XXXX

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede a XXXX via XXXX, P.IVA/C.F. XXXXX (proprietaria) risulta essere una società XXXX e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXXX nato a XXXXX il XXXX, C.F. XXXXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXXXX, rep. n.XXXXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg. part.XXXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXXX in data XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 XXXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore del XXXX . reg. part. XXX, reg.gen.XXXX pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXX del XXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.

2. Iscrizione contro del XXX REG. GEN.XXXX, reg. part. XXX,

	pubblico ufficiale Notaio XXXX in data XXX, rep.n. XXXX –	
	ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -	
	immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore	
	3. Trascrizione contro del XXXX reg. part. XXX reg gen. XXXX	
	pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXXX del XXXX – atto	
	tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) –	
	soggetto venditore	
	4. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXXX, reg gen.	
	XXXX, pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXX del XXXX	
	– atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme	
	(RA) – soggetto venditore	
	5. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXX, reg gen. XXX,	
	pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXX del XXXX – atto tra	
	vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito– immobili siti in	
	Riolo Terme (RA) – soggetto cedente	
	6. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXX, reg gen. XXX,	
	pubblico ufficiale Notaio XXX, rep.XXXX del XXX – atto tra	
	vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) –	
	soggetto venditore	
	* * *	
	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 della Unione della Romagna Faentina
non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna
Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di Riolo Terme n. XXXXX

- Permesso di costruire prot. XXX del XXXX (determinazione n. XXXX)
e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n°
XXXX del XXXX.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e
Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti
attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione
Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

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 Riolo

Terme consisto in:

- terreni catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di destinazione urbanistica

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n.2 terreni, che catastalmente sono ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente hanno però un potenziale edificatorio .

Nello specifico i terreni si trovano in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE: residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni

sopracitate.

I terreni ad oggi non sono recintati e si affacciano tutti su via Dante

Alighieri.

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 1013	Semin arbor	600,00
Mapp. 2008	Semin. Arbor.	4.00
totale		604,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 604,00

* * *

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

referimento 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 170,00.

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 a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

€/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 604 x €/mq 170,00 = € 102.680,00

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

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 102.680,00

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

del bene – vincoli urbanistici 15% € 15.402,00

restano € 87.278,00

Lotto 1

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 87.300,00

(Euro ottantasettemilatrecento/00)

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

* * *

LOTTO 2

Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo

Terme(Ra), prospicienti via Dante Alighieri

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno catastalmente agricolo ma con potenziale edificatorio,

senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Riolo Terme (RA), via

Dante Alighieri

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta essere così identificato:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2003, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 634, Reddito
dominicale Euro 5.24, Reddito agrario Euro 4.42

intestati a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX con sede a XXXX via XXXXX N.XXX, P.IVA/C.F. XXXXXX

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confina con via Dante Alighieri (1024), e con i
mappali 2005,1594,1014,2010,2007 come meglio identificato
nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1000/1000

XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX via XXXX, P.IVA/C.F. XXXX

* * *

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXXX rep. XXXX, trascritto a XXXX il giorno XXXX reg.part. XXXX, è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP trascritta a XXXX all'art.XXXX.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede XXXXX via XXXXXX N.XX, P.IVA/C.F. XXXX (proprietaria)risulta essere una società XXXX e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.XXXXXX nata a XXXX il XXXX, C.F. XXXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX in data XXXX, rep. n.XXXX, trascritto a XXXil giorno XXX reg. XXXXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXXX in data XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 La XXXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

7. Trascrizione a favore del XXXX . reg. partXXXX, reg.gen.XXX, pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXX del XXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.

8. Iscrizione contro del XXXX REG. GEN.XXX, reg. partXXXX pubblico ufficiale Notaio XXXX in data XXXX, rep.n. XXXX – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore

9. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXX, reg gen. XXXX pubblico ufficiale Notaio XXX, rep.XXX del XXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto

venditore

10. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXX, reg gen. XXX,

pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXX del XXXX – atto tra

vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) –

soggetto venditore

11. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXX, reg gen. XXX,

pubblico ufficiale Notaio XXXX, rep.XXXX del 03/02/2022 –

atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito– immobili

siti in Riolo Terme (RA) – soggetto cedente

12. Trascrizione contro del XXXX, reg. part. XXXX, reg gen.

XXXX, pubblico ufficiale Notaio XXX, rep.XXXX del XXXX –

atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA)

– soggetto venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina

non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna

Faentina sono state reperite:

- delibera XXXXXXXXX

- Permesso di costruire prot. XXXX (determinazione n. XXXX) e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n° XXXdel XXXX.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione

Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Riolo

Terme consiste in:

- terreno catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di

destinazione urbanistica

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è 1 terreno, che catastalmente è ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente ha però un potenziale edificatorio.

Nello specifico il terreno si trova in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE: residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni sopracitate.

Il terreno ad oggi non è recintato e si affaccia tutti su via Dante Alighieri.

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2003	Semin arbor	634,00
totale		634,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 634,00

* * *

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 170,00.

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 a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme), si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 634 x €/mq 170,00 = € 107.780,00

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

restano € 107.780,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene – vincoli urbanistici 15% € 16.167,00

restano € 91.613,00

Lotto 2**Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 91.600,00**

(Euro novantunomilaseicento/00)

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

* * *

LOTTO 3**Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo****Terme(Ra), prospiciente via Dante Alighieri**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno catastalmente agricoli ma con potenziale edificatorio

senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Riolo Terme (RA), via

Dante Alighieri

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta essere così identificato:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2024, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 447, Reddito

dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.12

intestato a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX con sede a Faenza (RA), via XXXX, P.IVA/C.F. XXXXX

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confina con via Dante Alighieri e con i mappali 2025,2027,1957 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1000/1000**

XXXXXXXXXX

* * *

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare

dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXXX, rep.

XXXX, trascritto a XXXX il giorno XXXX reg.part. XXXX è emersa

l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP

trascritta a Ravenna XXX all'art.XXXX

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede a XXXXX via XXX, P.IVA/C.F. XXXX

(proprietaria)risulta essere una società XXXX e non persona fisica, per la

quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXX nato a XXXX il XXX, C.F.

XXXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXX,

trascritto a XXXil giorno XXX reg. part.XXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla

certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXXXX in data XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento

sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 XXXXX risulta interessata dalle seguenti

formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore XXXXXXXXXXXXXXXX – atto tra vivi –

compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto

acquirente.

2. Iscrizione contro del XXXXXXXXXXXXXXXX – ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -

immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore

3. Trascrizione contro XXXXXXXXXXXXXXXX– atto tra vivi –

compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto

venditore

4. Trascrizione contro del XXXXXXXXXXXX – atto tra vivi –

compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto

venditore

5. Trascrizione contro del XXXXXXXX – atto tra vivi – cessione di

diritti reali a titolo gratuito– immobili siti in Riolo Terme (RA) –

soggetto cedente

6. Trascrizione contro del XXXXXXXX – atto tra vivi –

compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto

venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina

non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna

Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di Riolo Terme n. XXXXXX

- Permesso di costruire prot. XXXdel XXXX (determinazione n. XXXX)

e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n°

XXXX

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e

Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti

attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione

Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Riolo

Terme e consiste in:

- terreno catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di destinazione urbanistica.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un terreno, che catastalmente è ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente ha un potenziale edificatorio.

Nello specifico il terreno si trova in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE: residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni sopracitate.

Il terreno ad oggi non è recintato e si affaccia tutti su via Dante Alighieri.

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2024	Semin arbor	447,00
totale		447,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 447,00

* * *

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

170,00.

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 piano urbanistico) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.lo art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 447 x €/mq 170,00 = € 107.780,00

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

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 75.990,00

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

del bene – vincoli urbanistici 15% € 11.398,50

restano € 64.591,50

Lotto 3

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 64.600,00

(Euro sessantaquattromilaseicento/00)

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

* * *

LOTTO 4

Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo

Terme(Ra), prospicienti via Dante Alighieri angolo via Codronchi

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno catastalmente agricolo ma con potenziale edificatorio,

senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo Terme (RA),

all'angolo tra via Dante Alighieri e Giovanni Battista Codronchi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta essere così identificato:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

	- mapp.2025, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 446, Reddito	
	dominicale Euro 3.69, Reddito agrario Euro 3.11	
	intestati a:	
	Proprietà per 1000/1000	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	* * *	
	CONFINI	
	Il terreno oggetto di stima confina con via Dante Alighieri e via Giovanni	
	Battista Codronchi (mapp.2020) e con i mappali 2024,2026 come meglio	
	identificato nell’estratto di mappa allegato, salvo altri.	
	* * *	
	PROPRIETÀ	
	Proprietà per 1000/1000	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	* * *	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	Si riscontra la corrispondenza fra l’identificazione catastale attuale e	
	quanto pignorato.	
	* * *	
	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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare

dall'atto di compravendita a rogito del XXXXXXXXXXXXX, trascritto a

XXXXXXXXXXXXXXXXXX è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione

telefonica a favore di SIP trascritta a XXXXXXXXXXXX.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(proprietaria)risulta essere una società XXXXX e non persona fisica, per

la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXX nato a XXXXX il XXXX,

C.F. XXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del XXXX in data XXX, rep.

n.XXXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg. part.XXXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla

certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXX in data XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento

sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 XXXXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore XXXXXXXXXXXXX– atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.
2. Iscrizione contro XXXXXXXXXXXXXXXX – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore
3. Trascrizione contro XXXXXXXXXXXXX– atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
4. Trascrizione contro XXXXXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
5. Trascrizione contro XXXXXXXXXXXX – atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito– immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto cedente
6. Trascrizione contro del XXXXXXXXXXXXXXXX, pubblico ufficiale XXXXXX, rep.XXXX del XXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di XXXXXXXXXXXX

- Permesso di costruire prot. XXXX del XXXXX (determinazione n. XXXX) e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n° XXXXdel XXXXX.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione

Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Riolo

Terme e consiste in:

- terreno catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di destinazione urbanistica

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un terreno, che catastalmente è ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente ha un potenziale edificatorio .

Nello specifico il terreno si trova in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE: residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come

da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni sopracitate.

Il terreno ad oggi non è recintato .

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2025	Semin arbor	446,00
totale		446,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 446,00

* * *

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 170,00.

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 piano urbanistico) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.lo

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

€/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di

stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 446 x €/mq 170,00 = € 75.820

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

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 75.820,00

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

del bene – vincoli urbanistici 15% € 11.373,00

restano € 64.447,00

Lotto 4

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 64.450,00

(Euro sessantaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

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

* * *

LOTTO 5

Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo

Terme(Ra), prospiciente via Giovanni Battista Codronchi.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno catastalmente agricolo con potenziale edificatorio e

senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo Terme (RA), in affaccio a via Giovanni Battista Codronchi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta essere così identificati:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2026, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 410, Reddito dominicale Euro 3.39, Reddito agrario Euro 2.86

intestati a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confina con via Giovanni Battista Codronchi (mapp.2020) e con i mappali 2025,2027,1029,1247 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e

quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg.part. XXXX, è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP trascritta a XXXXXXXX

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede a XXXXX via XXX, P.IVA/C.F. XXXX (proprietaria) risulta essere una società XXXXX e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXX nato XXXX il 0XXXXX, C.F. XXXXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXX, rep. nXXXX, trascritto a Ravenna il giorno XXX reg. part.XXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXX in data XXXX

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 XXXXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore XXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.
2. Iscrizione contro del XXXXXX– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore
3. Trascrizione contro XXXXXX– atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
4. Trascrizione contro del XXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
5. Trascrizione contro del XXXXXX – atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito– immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto cedente
6. Trascrizione contro del XXXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di Riolo Terme n. XXXX

- Permesso di costruire prot. XXXdel XXX (determinazione n. XXXX) e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n° XX del XXXX.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Riolo

Terme e consiste in:

- terreno catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di destinazione urbanistica

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un terreno, che catastalmente è ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente ha potenziale edificatorio .

Nello specifico il terreno si trova in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE: residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni sopracitate.

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

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2026	Semin arbor	410,00
totale		410,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 410,00

* * *

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 170,00.

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 piano urbanistico) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.lo

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse

subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

€/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di

stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 410 x €/mq 170,00 = € 69.700

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

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 69.700,00

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

del bene – vincoli urbanistici 15% € 10.455,00

restano € 59.255,00

Lotto 5

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 59.250,00

(Euro cinquantanovemiladuecentocinquanta /00)

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

* * *

LOTTO 6

Terreno senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo

Terme(Ra), con accesso da via G.B Codronchi

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno catastalmente agricolo senza sovrastanti fabbricati, sito nel Comune di Riolo Terme (RA), con accesso da via Giovanni Battista Codronchi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta essere così identificato:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2027, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 426, Reddito dominicale Euro 3.52, Reddito agrario Euro 2.97

intestati a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confina con i mappali 2026,2024,1029,1247,1957 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1000/1000

XXXXXXX

* * *

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX in data XXXX rep. XXXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg.part. XXXX, è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP trascritta a Ravenna XXXXX

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede XXX via XXX, P.IVA/C.F. XXXXX (proprietaria) risulta essere una società s.r.l.s e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali. La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXXX nato XXXX il XXXX, C.F. XXX risulta dagli estratti anagrafici XXX

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX in data XXXX, rep. n.XXXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg. part.XXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXX in data XXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.04.2025 XXXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore XXXXX– atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.
2. Iscrizione contro del XXXXX – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore
3. Trascrizione contro del XXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
4. Trascrizione contro del XXXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore
5. Trascrizione contro del XXXXXX – atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito– immobili siti in Riolo Terme (RA) –

soggetto cedente

6. Trascrizione contro del XXXXX – atto tra vivi – compravendita –

immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l'ufficio territorio/ urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di Riolo Terme n. XXXX

- Permesso di costruire prot. XXXXX (determinazione n. XXX e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE n° XXX del XXXX

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell' Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.7 ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari)

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione

Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno non risulta affittato o occupato

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il terreno oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Riolo

Terme consiste in:

- terreno catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto. Aree sottoposte a piano attuativo, vedasi certificato di destinazione urbanistica

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un terreno, che catastalmente è ad uso seminativo arborato, e che urbanisticamente ha un potenziale edificatorio .

Nello specifico il terreno si trova in ambito consolidato misto (art 7 RUE), trattasi di tessuti ordinari con SCO max 45% della SF, e H max 3.50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle da art 3.1 RUE:

residenziale, turistico alberghiero, produttivo con limitazioni, direzionale, commerciale.

Sono aree soggette a strumento attuativo così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Il piano è stato attuato così come da convenzione del 2013 a seguito di rilascio di Permesso di costruire e scia sopra descritti nella indagine amministrativa; sono quindi state collaudate e cedute al Comune le aree richieste con le convenzioni sopracitate.

Il terreno ad oggi non è recintato e vi si accede da via Codronchi (parcheggio)

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2027	Semin arbor	426,00
totale		426,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 426,00

* * *

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 170,00.

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 piano urbanistico) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.10

art.11.3 Aree urbane a disciplina specifica (area oggetto di strumenti attuativi del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da

tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

€/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 426 x €/mq 170,00 = € 72.420

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

restano € 72.420,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene – vincoli urbanistici 15% € 10.863,00

restano € 61.557,00

Lotto 6

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 61.500,00

(Euro sessantunomilacinquecento/00)

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

* * *

LOTTO 7

Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo

Terme(Ra), posti all'angolo tra via Dante Alighieri e via Giovanni

Battista Codronchi

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreni catastalmente agricoli senza sovrastanti fabbricati, siti nel Comune di Riolo Terme (RA), in angolo tra via Dante Alighieri e via Giovanni Battista Codronchi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano essere così identificati:

Catasto Terreni del comune di Riolo Terme al foglio 25:

- mapp.2021, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 1.481, Reddito dominicale Euro 12.24, Reddito agrario Euro 10.33
- Mapp. 2002, seminativo arbor, cl.1 sup. mq 198, Reddito dominicale Euro 1.64, Reddito agrario Euro 1.38

intestati a:

Proprietà per 1000/1000

XXXXXX

* * *

CONFINI

Il lotto oggetto di stima confina con via Codronchi, con via D. Alighieri con mappali 1980 come meglio identificato nell'estratto di mappa allegato, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1000/1000**

XXXXX

* * *

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

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'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati, in particolare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio XXX in data XXXX rep. XXXX trascritto a XXX il giorno XXX reg.part. XXX, è emersa l'esistenza di servitù di canalizzazione telefonica a favore di SIP trascritta a XXXXX

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La XXXX con sede a XXXXX via XXX, P.IVA/C.F. XXXX

(proprietaria) risulta essere una società XXXX e non persona fisica, per la quale possono sussistere diversi regimi patrimoniali.

La sua amministratrice unica, Sig.ra XXXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXXX risulta dagli estratti anagrafici XXXX

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX in data XXX, rep. n.XXX, trascritto a XXX il giorno XXX reg. part.XXXX

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio XXX in data XXX

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del XXX La Soc. XXXX risulta interessata dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore XXXXX – atto tra vivi – compravendita – immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto acquirente.
2. Iscrizione contro del XXXXXX– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti a Riolo Terme (RA) – soggetto debitore

3. Trascrizione contro XXXXX– atto tra vivi – compravendita –

immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

4. Trascrizione contro del XXXXX– atto tra vivi – compravendita –

immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

5. Trascrizione contro del XXXXX – atto tra vivi – cessione di diritti

reali a titolo gratuito– immobili siti in Riolo Terme (RA) –

soggetto cedente

6. Trascrizione contro XXXXXX – atto tra vivi – compravendita –

immobili siti in Riolo Terme (RA) – soggetto venditore

* * *

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 della Unione della Romagna Faentina

non è stata reperita nessuna pratica edilizia.

Presso l’ufficio territorio/ urbanistica dell’Unione della Romagna

Faentina sono state reperite:

- delibera della G.C. di Riolo Terme n. XXXXXXXXXX

- Permesso di costruire prot. XXXXdel XXXX (determinazione n.

XXXX) e successiva SCIA di variante con PROTOCOLLO GENERALE

n° XXXXX

Si fa presente che il lotto 7 (comprensivo dei due mappali), è sottoposto

a scheda di progetto così come evidenziato sul certificato di destinazione urbanistica.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia e Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Riolo Terme:

art.2.3 Perimetro del centro urbano

art.11.2 Aree urbane a disciplina specifica (area sottoposta a Scheda di progetto – U26 che si allegnerà in opportuno documento).

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione Urbanistico rilasciato dallo stesso comune in data 18/02/2025.

* * *

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 Riolo Terme e consistono in:

- n.2 terreni catastalmente ad uso agricolo ma con potenziale edificatorio di seguito descritto, che presentano vincoli comunali dettati dallo strumento attuativo ai quali sottoposti. (scheda di progetto)

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n.2 terreni, che catastalmente sono ad uso seminativo arborato, ma che urbanisticamente hanno un potenziale edificatorio .

Nello specifico i terreni si trovano all'interno del perimetro del centro urbano (art 2.3 RUE), sono aree soggette a scheda di progetto, per le quali le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'art.10 3.1 del RUE ad esclusione della sottocategoria produttiva c2. Sono realizzabili tutti gli altri usi: residenziale, turistico ricettivo, c1 produttivo, direzionale, commerciale, fermo restando che come riportato nella scheda di progetto dovranno essere cedute al comune mediante convenzione un'area per attrezzature e spazi collettivi, ed un'area per pista ciclopedonale alberata, da cedere attrezzata. (delibera della G.C. di Riolo Terme n. 68 del 30/11/2021). Per l'edificazione dell'area sarà necessario presentare un Permesso di costruire convenzionato, stipulando quindi una convenzione che vincoli l'area formante il lotto7.

I terreni ad oggi non sono recintati e si affacciano tutti su via Dante Alighieri.

A bordo strada sono presenti sia l'illuminazione pubblica, che i marciapiedi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è la seguente:

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 2021	Semin arbor	1.481,00
Mapp 2002	Semin arbor	198,00
totale		1.679,00

Totale superficie commerciale ca. mq. 1.679,00

* * *

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 170,00.

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 piano urbanistico) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Essendo il terreno e l'area circostante inserita nell' art.lo art.11.2 Aree urbane a disciplina specifica (area sottoposte a schema di progetto) del RUE del Comune di Riolo Terme , si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tali vincoli infatti potrebbero trovare modifica qualora l'attuale strumento urbanistico RUE dovesse subire modifiche o dovesse subentrare un nuovo strumento urbanistico

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 170,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

$Mq\ 1.679 \times €/mq\ 170,00 = €\ 285.430,00$

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

	eliminabili (0,00%)	€ 0,00
	restano	€ 285.430,00
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita	
	del bene – vincoli urbanistici 15%	€ 42.814,50
	restano	€ 242.616,50
	Lotto 7	
	Valore dei terreni per la piena proprietà (*)	€ 242.600,00
	(Euro ducentoquarantadueeicento/00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	Riassunto:	
	LOTTO 1: € 87.300 (Ottantasettemilaetrecento/00 euro)	
	LOTTO 2: € 91.600 (Novantunomilaeseicento/00 euro)	
	LOTTO 3: € 64.600 (sessantaquattromilaeseicento/00 euro)	
	LOTTO 4: € 64.450 (sessantaquattromilaquattrocentocinquanta/00 euro)	
	LOTTO 5: € 59.250 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00 euro)	
	LOTTO 6: € 61.500 (sessantumilacinquecento/00 euro)	
	LOTTO 7: € 242.600 (duecentoqaurantaduemilaeseicento/00 euro)	
	Per un valore complessivo di euro 671.300,00 (seicentosettantumilae	
	trecento/00 euro)	
	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, 05.05.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Documentazione catastale

C. Piani attuativi /convenzioni

D. Atto di provenienza

E. Certificati anagrafici

F. Ispezione ipotecaria

G. Norme Urbanistiche

H. Certificato di destinazione urbanistica