

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 61-2022

PERIZIA ANONIMA

LOTTO 1

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appezzamento agricolo della superficie catastale complessiva di Ha. 1.25.30, posto in località Ducenta, raggiungibile tramite strada Comunale lungo canale Carpena, parallela alla Via Senna, e distante pochi minuti d'automobile sia dal centro di San Pietro in Vincoli che dal centro di san Pietro in Campiano.

Coordinate Google Maps: 44.288725, 12.144065

L'appezzamento di terreno agricolo è costituito da suolo di medio impasto, di discreta fertilità, giacitura pianeggiante, classificato in parte a frutteto ma attualmente condotto in parte a seminativo non irriguo e in parte minore coltivo abbandonato;

Riparto colturale:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Coltivo abbandonato | Ha. 0.10.70 |
| - Seminativo | <u>Ha. 1.14.60</u> |
| - Sommano | Ha. 1.25.30 |

2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:



Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio

Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna

Catasto Terreni

- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 261; R.D. € 5,64; R.A. € 6,36; Qualità Seminativo; Cl. 3; Sup. mq. 1.070;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 262; R.D. € 356,68; R.A. € 130,21; Qualità Frutteto; Cl. 1; Sup. mq. 11.460;

Intestazione:

- *** nato a RAVENNA (RA) il ***;
C.F.: *** – proprietà per 1000/1000;

3) CONFINI.

L'immobile confina ad ovest con il lungo canale Comunale Carpena, a nord con ragioni ***, ad est e a sud con ragioni *** / ***.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire all'esecutato *** da atto di compravendita Notaio *** di Ravenna in data 04/05/2006 Rep. 8195/5030 registrato a Ravenna in data 08/05/2006 trascritto a Ravenna il 09/05/2006 al n. 7208.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/1993 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2901 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in RAVENNA (RA);
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2002 - Registro Particolare 14428 Registro Generale 22772 Pubblico ufficiale *** Repertorio 5526/3287 del 04/11/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



- Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2004 - Registro Particolare 14055 Registro Generale 22301 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1089 del 07/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in RAVENNA (RA);
 4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2006 - Registro Particolare 7208 Registro Generale 12146 Pubblico ufficiale *** Repertorio 8195/5030 del 04/05/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
 5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2017 - Registro Particolare 6703 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale *** Repertorio 7726/5946 del 16/06/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in RAVENNA (RA);
 6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2017 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 10433 Pubblico ufficiale *** Repertorio 7726/5946 del 16/06/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;
 7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 - Registro Particolare 760 Registro Generale 4599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 616/2020 del 03/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;
 8. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2021 - Registro Particolare 7316 Registro Generale 10520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO



TRIBUNALE Repertorio 864/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA (RA);

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2022 - Registro Particolare
11640 Registro Generale 16696 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
RAVENNA Repertorio 903/2022 del 28/03/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA (RA).

**6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE
ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO**

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del
Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che
l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Occorre
verificare ed eventualmente aggiornare le variazioni culturali presso AGEA.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

Non pertinente in quanto trattasi di appezzamenti agricoli.

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.

Non pertinente in quanto trattasi di appezzamenti agricoli.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria
dei RR.II. di Ravenna, gli estremi catastali corrispondono a quanto indicato
nell'atto di pignoramento.

**10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI
FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a
reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

–relazione fotografica;



- visure catastali aggiornate;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

La custodia dell'immobile, come da verbale del Custode giudiziario dott.ssa ***, è conferita all'esecutato sig. ***, al quale in data 17.03.2023 previa istanza da parte del Custode, il G.E. ha concesso la conduzione fino al 31.12.2023, a fronte di una indennità di Euro 250,00 mensili, da versare alla procedura.

Può considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- *** C.F.: ***;

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i Valori Agricoli Medi annualità 2022, Ravenna Regione Agraria n.3, vetustà e obsolescenza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, lo stato di conduzione dei terreni (caratterizzato dalla assenza di approvvigionamento idrico), confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare agricolo attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto



possa corrispondere a quanto segue:

14.1) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Coltivo abbandonato Ha. 0.10.70 x €/Ha. 12.600 = € 1.348,20

Seminativo Ha. 1.14.60 x €/Ha. 24.500 = € 28.077,00

Sommano € **29.425,20** (corrispondente circa a: terreni €/Ha. 23.483,80 x Ha.

1.25.30)

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE,
PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (5%)

€ 1.471,26

Restano € 27.953,94

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO -
URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 27.953,94

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 27.953,94

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO (15%)

€ 4.193,09

Restano € 23.760,85

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (0%)

€ 0.00

Restano € 23.760,85



**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

***LOTTO 1 – TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE
COMPLESSIVA DI HA. 1.25.30 POSTO TRA LA VIA SENNA E LA VIA
BUDRIA.***

Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)



LOTTO 2

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appezzamento agricolo della superficie catastale complessiva di Ha. 6.00.65, posto in località Ducenta, accessibile (previa realizzazione di accesso carraio) sia dalla Via Budria che dalla Via Castello, e distante pochi minuti d'automobile sia dal centro di San Pietro in Vincoli che dal centro di san Pietro in Campiano.

Coordinate Google Maps: 44.284629, 12.147198

L'appezzamento di terreno agricolo è costituito da suolo di medio impasto, di discreta fertilità, giacitura pianeggiante, classificato in parte a vigneto, parte a frutteto e parte a seminativo ma attualmente condotto prevalentemente a seminativo non irriguo con una porzione esigua a vigneto;

Riparto culturale:

- | | |
|--------------|--------------------|
| - Vigneto | Ha. 0.25.10 |
| - Seminativo | <u>Ha. 5.75.55</u> |
| - Sommano | Ha. 6.00.65 |

2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio
Provinciale – Territorio – Servizi Catastali
Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

Catasto Terreni

- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 150; R.D. € 498,69; R.A. € 230,01; Sup.



mq. 25.944;

- Particella divisa in 2 porzioni:
 - AA - R.D. € 62,96; R.A. € 70,94; Superficie mq 11.944; Qualità Seminativo; Classe 3;
 - AB - R.D. € 435,73; R.A. € 159,07; Superficie mq 14.000; Qualità Frutteto; Classe 1;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 151; R.D. € 66,46; R.A. € 78,64; Qualità Vigneto; Cl. U; Sup. mq. 6.620;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 152; R.D. € 25,20; R.A. € 29,82; Qualità Vigneto; Cl. U; Sup. mq. 2.510;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 198; R.D. € 44,01; R.A. € 49,59; Qualità Seminativo; Cl. 3; Sup. mq. 8.350;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 200; R.D. € 17,87; R.A. € 20,14; Qualità Seminativo; Cl. 3; Sup. mq. 3.391;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 202; R.D. € 2,24; R.A. € 2,52; Qualità Seminativo; Cl. 3; Sup. mq. 425;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 204; R.D. € 22,48; R.A. € 25,32; Qualità Seminativo; Cl. 3; Sup. mq. 4.264;
- Sez. C (Savio), Fg. 111; Mapp. 227; R.D. € 57,77; R.A. € 66,59; Sup. mq. 8.561;
- Particella divisa in 2 porzioni:
 - AA - R.D. € 31,16; R.A. € 35,11; Superficie mq 5.911; Qualità Seminativo; Classe 3;
 - AB - R.D. € 26,61; R.A. € 31,48; Superficie mq 2.650; Qualità Vigneto; Classe U;

Intestazione:

- *** nato a RAVENNA (RA) il ***;



C.F.: *** – proprietà per 1000/1000;

3) CONFINI.

L'immobile confina ad ovest con Società ***, a nord con ragioni ***, ad est con ragioni ***, *** e la Via castello; a sud con ragioni ***, ***, *** e la Via Budria.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire all'esecutato *** in parte da atto di compravendita Notaio *** di Ravenna in data 04/11/2002 Rep. 5526/3287 registrato a Ravenna in data 11/11/2002 trascritto a Ravenna il 13/11/2002 al n. 14428 ed in parte da atti di successione, come dettagliatamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio *** in data 28/07/2022, agli atti.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/1993 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2901 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in RAVENNA (RA);
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2002 - Registro Particolare 14428 Registro Generale 22772 Pubblico ufficiale *** Repertorio 5526/3287 del 04/11/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2004 - Registro Particolare 14055 Registro Generale 22301 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1089 del 07/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in RAVENNA (RA);
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2006 - Registro Particolare



- 7208 Registro Generale 12146 Pubblico ufficiale *** Repertorio 8195/5030 del 04/05/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2017 - Registro Particolare 6703 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale *** Repertorio 7726/5946 del 16/06/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in RAVENNA (RA);
6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2017 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 10433 Pubblico ufficiale *** Repertorio 7726/5946 del 16/06/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;
7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 - Registro Particolare 760 Registro Generale 4599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 616/2020 del 03/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2021 - Registro Particolare 7316 Registro Generale 10520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 864/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA);
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2022 - Registro Particolare 11640 Registro Generale 16696 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 903/2022 del 28/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in RAVENNA (RA).

6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Occorre verificare ed eventualmente aggiornare le variazioni culturali presso AGEA.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

Non pertinente in quanto trattasi di appezzamenti agricoli.

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.

Non pertinente in quanto trattasi di appezzamenti agricoli.

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, gli estremi catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO



La custodia dell'immobile, come da verbale del Custode giudiziario dott.ssa ***, è conferita all'esecutato sig. ***, al quale in data 17.03.2023 previa istanza da parte del Custode, il G.E. ha concesso la conduzione fino al 31.12.2023, a fronte di una indennità di Euro 250,00 mensili, da versare alla procedura.

Può considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- *** C.F.: ***;

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i Valori Agricoli Medi annualità 2022, Ravenna Regione Agraria n.3, vetustà e obsolescenza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, lo stato di conduzione dei terreni (caratterizzato dalla assenza di approvvigionamento idrico e dalla mancanza di accesso carraio autorizzato), confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare agricolo attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

14.1) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Vigneto Ha. 0.25.10 x €/Ha. 33.000 = € 8.283,00

Seminativo Ha. 5.75.55 x €/Ha. 24.500 = € 141.009,75

Sommano € **149.292,75** (corrispondente circa a: terreni €/Ha. 24.855,20 x Ha. 6.00.65)



14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE,
PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO
DANNI (5%)

€ 7.464,64

Restano € 141.828,11

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO -
URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 141.828,11

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 141.828,11

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO (15%)

€ 21.274,22

Restano € 120.553,90

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (0%)

€ 0.00

Restano € 120.553,90

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

***LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE
COMPLESSIVA DI HA. 6.00.65 POSTO TRA LA VIA BUDRIA E LA
VIA CASTELLO.***

Euro 120.000,00 (centoventimila/00)



RIEPILOGO DEI VALORI PROPOSTI PER GLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1 – Terreno agricolo Ha. 1.25.30 Via Senna – Via Budria:

Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)

LOTTO 2 – Terreno agricolo Ha. 6.00.65 Via Budria – Via Castello:

Euro 120.000,00 (centoventimila/00)

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Faenza, 23/03/2023

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè

