

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. SAMUELE LABANCA**

\* \* \*

N. 101/2021

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 19/10/2022

XXXXXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,00

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

\* \* \*

Con comunicazione in data 12 aprile 2022, lo scrivente Geom. Christian Gorini con studio in Lavezzola (RA) Piazza Tiziano n° 7, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 20 aprile 2022, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

\* \* \*

**Quota di proprietà 1/1 di aree edificabili, con soprastanti immobile direzionale in corso di costruzione, viabilità e cabina elettrica, posti in Lugo (RA) via Vincenzo Giardini.**

\* \* \*

**RISPOSTA AL 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.*

**Nel secondo caso (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.*



Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data 12/05/1994 ai numeri 6009/4024, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28/07/2021 ai numeri 16304/11270.

*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.*

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata indica solo i dati catastali attuali degli immobili pignorati. Si allegano estratto di mappa e visure catastali storiche (allegato 1, gli allegati possono NON seguire l'ordine cronologico).

*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 risultante 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 procedente ed al G.E.”*

Si precisa che l'esecutato è una persona giuridica. Si allega visura

Camera di Commercio (allegato 2).

*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 dei tipi*

*debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

28/07/2021 all'art. 11270, è stata pignorata la quota di proprietà 1/1 dei

seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Terreni del comune di Lugo al Foglio 102:

o mapp. 1209 - in sito corrisponde indicativamente ad una porzione

della via Vincenzo Giardini;

o mapp. 1210 - in sito corrisponde ad una porzione di parcheggi a

raso;

o mapp. 1213 - in sito corrisponde ai parcheggi a raso;

o mapp. 1214 - in sito corrisponde alla cabina elettrica;



o mapp. 1231 - in sito corrisponde, indicativamente, all'edificio di cui è stato realizzato il grezzo del piano interrato ed i pilastri del piano terra fino alla mezzeria circa della rampa carrabile confinante con il mapp. 1043 di altra proprietà, oltre ai parcheggi a raso da realizzare, rampa di accesso al piano interrato da realizzare, verde e sistemazioni esterne da realizzare, etc.;

o mapp. 1249 - in sito corrisponde indicativamente alla restante porzione della via Vincenzo Giardini, il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria generale (allegato 4).

Confinano in un sol corpo a nord-est con la via Vincenzo Giardini e con il mapp. 1195 ragioni xxxxxxxxx, a sud-ovest con il piazzale Enzo Ferrari e mapp. 1043 parti comuni, salvi altri.

Secondo quanto si evince dalla mappa catastale, dagli elaborati di progetto, dallo stato dei luoghi (per quanto è stato possibile rilevare ed ispezionare, a causa della fitta vegetazione dovuta con tutta probabilità allo stato di abbandono dell'immobile), i confini rispetto alle proprietà circostanti si presumono individuati da cordoli, muri, muretti, strisce parcheggi a raso, pareti cabina elettrica, mezzeria rampa carrabile, salvi altri.

In ogni caso, si evidenzia che i confini esistenti sono stati originati dai rispettivi tipi di frazionamento catastale approvati a suo tempo, ad eccezione del confine virtuale tra le particelle 1209-1249 e 1210-1213 che risale alla mappa catastale di primo impianto.

Si allegano libretti di campagna di cui ai frazionamenti catastali suddetti



(allegato 3) e relativo sviluppo comparativo rispetto alle misure rilevate

in sito redatto su elaborato grafico (allegato 3A).

L'esecuzione coinvolge beni non divisibili di cui si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto urbanistico in quanto la viabilità, comprendente anche i parcheggi a raso, e la cabina elettrica sono parti integranti dell'immobile principale.

*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 essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

Trattasi di un compendio immobiliare quale stralcio di un molto più ampio comparto urbanistico iniziato nell'anno 1996, più precisamente costituito da una palazzina direzionale in corso di costruzione ma in completo stato di abbandono (è stato realizzato il "grezzo" del piano interrato, completamente e costantemente allagato, ed i pilastri del piano terra), con cabina elettrica, strada e parcheggi a raso non ultimati.

L'immobile è posto in via Giardini a Lugo centro, nel territorio urbanizzato di cintura al centro storico, in una zona dove sono presenti varie palazzine direzionali ed un supermercato, oltre ai parcheggi pubblici e ad un'area di espansione residenziale da urbanizzare.

A causa dello stato di abbandono, in particolare per la palazzina in corso di costruzione, a titolo indicativo e non esaustivo, necessitano interventi manutentivi, di ripristino e di messa in sicurezza: pertanto, l'eventuale



aggiudicatario dovrà provvedervi a propria cura e spese, attraverso ditte specializzate.

Dello stato d'uso e manutenzione se ne è tenuto conto in risposta al quesito n. 9.

Grado di finitura:

- o Palazzina in corso di costruzione: struttura costituita da fondazioni a platea, muri perimetrali, pilastri, travi, scale il tutto in c.l.s. armato gettato in opera. Solaio di piano tipo "predalles". Dalle informazioni assunte dall'allora D.L., fatti salvi ulteriori accertamenti a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, l'acqua che ristagna al piano interrato (circa 55 cm di altezza) è di pioggia e non di falda, in quanto fondazioni e muri contro terra risultano impermeabilizzati come da progetto strutturale. Impiantistica assente;

- o Cabina elettrica: monoblocco in cemento armato vibrato;

- o Viabilità e parcheggi a raso: la via Giardini ed i parcheggi a raso sulla via Giardini risultano asfaltati, da realizzare/completare i restanti.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che:

- o per i mapp. 1209, 1210, 1213 e 1249, trattandosi di aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico vigente, in particolare viabilità e parcheggi a raso non ultimati, la vendita immobiliare sarà soggetta ad IVA;

- o per il mapp. 1231, trattandosi di fabbricato non ultimato, la vendita immobiliare sarà soggetta ad IVA;



- o per il mapp. 1214, cabina elettrica ultimata, la vendita immobiliare sarà esente IVA salvo opzione espressa per l'imponibilità.

Il compendio pignorato NON rientra nel caso di immobili abitativi.

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Le costruzioni sono iniziate successivamente al 2 settembre 1967.

*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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi, richiesti il 26/04/2022 e richiesta successiva integrativa in data 11/06/2022 al SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, è emerso quanto segue:



o con permesso di costruire prot. 15296 del 14/06/2003 p.e. 219/2003

è stata autorizzata la costruzione delle cabine elettriche su via Giardini. Dalle informazioni assunte presso il Servizio Urbanistica del Comune di Lugo, risultano l'inizio e la fine dei lavori ma non è stato possibile reperire fisicamente la pratica edilizia (in allegato 12);

o con permesso di costruire prot. n. 15381 del 10/06/2011 p.e.

103/2011 è stata autorizzata la nuova costruzione di fabbricato direzionale costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimessa. La validità del titolo abilitativo è stata prorogata fino al termine ultimo del 28/03/2017, in forza dell'art. 55 comma 2 della L.R. 15/2013 (in allegato 11);

o con autorizzazione sismica prot. n. 10607 del 12/03/2012 pratica

sismica 292/2011 è stata autorizzata ai fini sismici la nuova costruzione di fabbricato direzionale costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimessa. Anche l'autorizzazione sismica risulta scaduta in quanto la validità è stabilita in anni 5 dalla data di rilascio, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 19/2008 (in allegato 13).

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 4 e 6): per quanto è stato possibile rilevare in sito e sulla base della documentazione a disposizione, NON sono state riscontrate difformità.

Ai sensi dell'art. 19 comma 5 della L.R. 15/2013 *"La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è*



*subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite."* pertanto, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio Urbanistica del Comune di Lugo, anche nel merito delle particolarità dell'area e delle intenzioni dell'amministrazione comunale in vista della futura adozione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, i costi in generale relativi al nuovo titolo abilitativo saranno a carico del potenziale aggiudicatario.

In riferimento all'autorizzazione sismica, scaduta, ai sensi dell'art. 11 comma 5bis della L.R. 19/2008 *"L'autorizzazione decade a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni legislative o di piano ovvero di nuove norme tecniche per le costruzioni, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di validità dell'autorizzazione ovvero entro il periodo di proroga anteriormente comunicato."* pertanto, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico strutturista e di concerto con il Servizio Sismica dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, specialmente nel merito dell'effettiva utilizzabilità e/o volontà di utilizzare la struttura edificata sul mapp. 1231, tenuto conto dell'aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 (le nuove NTC 2018 hanno aggiornato le precedenti NTC 2008), i costi in generale relativi alla nuova autorizzazione sismica, alle verifiche strutturali e alle eventuali opere di



adeguamento sismico della struttura esistente, saranno a carico del potenziale aggiudicatario.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Trattandosi di certificato da presentare all'Autorità Giudiziaria, si allega il certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 152/2022/R-CDU del 08/07/2022, rilasciato dal Dirigente del Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (allegato 5).

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 28/07/2021 all'art. 11270, è stata pignorata la quota di proprietà 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Terreni del comune di Lugo al Foglio 102:

- mapp. 1209, frutteto di classe 1, superficie mq 22, R.D. € 0,94 ed R.A. € 0,27;
- mapp. 1210, frutteto di classe 1, superficie mq 16, R.D. € 0,68 ed R.A. € 0,20;



o mapp. 1213, seminativo arborato di classe 1, superficie mq 163, R.D.

€ 1,91 ed R.A. € 1,43;

o mapp. 1214, seminativo arborato di classe 1, superficie mq 10, R.D.

€ 0,12 ed R.A. € 0,09;

o mapp. 1231, frutteto di classe 1, superficie mq 2.951, R.D. € 126,01

ed R.A. € 36,58;

o mapp. 1249, seminativo arborato di classe 1, superficie mq 308, R.D.

€ 3,61 ed R.A. € 2,70.

I beni sono intestati alla xxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà 1/1.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come la ditta esecutata è

l'attuale proprietaria dei beni.

I beni sono ubicati a Lugo (RA) in via Vincenzo Giardini, senza

numero civico.

Si illustrano di seguito le ragioni ostative, circa l'oggettiva

impossibilità, dell'esecuzione delle variazioni che sarebbero necessarie

per l'aggiornamento del catasto:

a) per il mapp. 1214, censito solo al Catasto Terreni, su cui è stata

edificata ed ultimata la cabina elettrica censibile in categoria catastale

D/1, è impossibile attualmente redigere idonea planimetria del bene

causa inaccessibilità. Di conseguenza, verrebbe a mancare il requisito

richiesto dalla Legge n. 52/1985 art. 29 comma 1-bis circa la

conformità allo stato di fatto della planimetria catastale, non potendo



effettivamente visionare e rilevare la cabina elettrica al suo interno, anche per ragioni di sicurezza.

Si precisa inoltre che la cabina elettrica deve essere preliminarmente introdotta nella mappa catastale con la campitura di edificio, previa presentazione di tipo mappale all'ex Agenzia del Territorio di Ravenna, essendone attualmente individuato il solo ingombro;

b) per il mapp. 1231, censito solo al Catasto Terreni, in cui è stato realizzato il "grezzo" del piano interrato ed i pilastri del piano terra, è impossibile attualmente redigere idoneo elaborato planimetrico del bene (e NON planimetria in quanto, nel caso specifico, si tratterebbe di unità in corso di costruzione censibile nella categoria catastale F/3 priva di rendita catastale), sia a causa della parziale inaccessibilità per la fitta vegetazione dovuta con tutta probabilità allo stato di abbandono dell'immobile, sia per la mancanza degli elementi che individuerebbero l'ingombro complessivo dell'erigendo fabbricato al fine della sua preliminare e corretta rappresentazione nella mappa catastale, da effettuarsi previa presentazione di tipo mappale all'ex Agenzia del Territorio di Ravenna;

c) per i restanti mapp. 1209, 1210, 1213 e 1249, censiti solo al Catasto Terreni e privi di soprastanti fabbricati, trattandosi di viabilità e parcheggi a raso non ultimati, sono rappresentabili in elaborato planimetrico (e NON in planimetria in quanto, nel caso specifico, si tratterebbe di aree urbane censibili nella categoria catastale F/1 priva di rendita catastale), previa presentazione di tipo mappale all'ex Agenzia del Territorio di Ravenna per il passaggio al Catasto



Fabbricati. Si evidenzia che attualmente, nel caso specifico, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera d) del Decreto del Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28, combinato con l'art. 3 lettera a) della Circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'allora Agenzia del Territorio, l'iscrizione in catasto fabbricati è una possibilità e non un obbligo.

Pertanto, visto quanto descritto ai soprastanti punti a), b) e c), tenuto conto che l'iscrizione al C.F. di particelle censite solo al C.T. comporta inevitabilmente l'attribuzione di un nuovo numero di mappale e tenuto anche conto di non gravare ulteriormente i costi della procedura esecutiva, le spese tecniche per l'accatastamento sono state quantificate in € 4.220,00 comprensivi di IVA, cassa previdenziale e diritti catastali, utilizzando come parametro di riferimento l'allegato alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'allora Agenzia del Territorio.

La suddetta cifra sarà detratta dalla valutazione finale del compendio, alla stessa stregua degli oneri di regolarizzazione urbanistica.

*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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi, per la quota di proprietà 1/1, in forza dei seguenti



atti di provenienza (in allegato 7):

o Compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx in data 07/02/2011, atto rep. 52948/20096 a rogito notaio xxxxxxxx ed ivi registrato il 14/02/2011 al n. 846 serie 1T, trascritto a Ravenna il 15/02/2011 all'art. 1764;

o Verbale assemblea di società a responsabilità limitata per modifica della denominazione sociale in data 19/01/2015, da xxxxxxxx a xxxxxxxx, atto rep. 15999/10073 a rogito notaio xxxxxxxx, registrato a Bologna il 03/02/2015 al n. 1755 serie 1T. Come si evince anche dalla certificazione notarile, detto atto non risulta regolarmente trascritto, pur risultando nelle annotazioni delle visure catastali "Nota presentata con Modello Unico n. 1721.1/2015 - Pratica n. RA0016953 in atti dal 03/02/2015". Sentita la competente Conservatoria dei RR.II. di Ravenna in data 03/08/2022, per tale tipologia di atto non vi era e non vi è attualmente l'obbligo di trascrizione.

NON vi sono eventuali comproprietari indivisi.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento



(28/07/2021), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, inerenti ai beni immobili oggetto di pignoramento:

- *TRASCRIZIONE del 17/09/1996 - Registro Particolare 8355 Registro Generale 12096 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 25994 del 30/08/1996 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.* Dalle informazioni assunte presso il Servizio Urbanistica del comune di Lugo, trattasi della prima convenzione edilizia relativa al più ampio progetto urbanistico (I° lottizzazione) di cui le particelle oggetto della presente relazione erano parte. Detta convenzione risulta scaduta e le opere di urbanizzazione già collaudate a suo tempo con prescrizioni (delibera di giunta e verbale di collaudo in allegato 10 a cui si rimanda).

Per quanto riguarda le particelle oggetto della presente relazione, l'utilizzo a scopo edificatorio delle aree è stato rinnovato con la convenzione edilizia a rogito notaio xxxxxxxx rep. n. 52156/19550 del 07/09/2010, di cui al successivo punto in ordine cronologico;

- *TRASCRIZIONE del 24/08/2000 - Registro Particolare 9396 Registro Generale 13898 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 250638 del 27/07/2000 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.* Trattasi di servitù di elettrodotto gravante sull'ex mapp. 1010, corrispondente agli attuali mapp. 1213, 1214, 1249 salvi altri: "La costituzione di servitù è stata fatta ai patti, obblighi e condizioni meglio riportati nell'atto che si trascrive e al quale si fa espresso riferimento." (atto e trascrizione in allegato 9).



In particolare si evidenzia "..... Art. 14 ..... *La parte Concedente garantisce xxxxxxxx ..... e si obbliga a comunicare agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo l'esistenza delle servitù ed i relativi patti di cui alla presente convenzione e di farne menzione nell'atto traslativo. ....*";

- *TRASCRIZIONE del 23/06/2010 - Registro Particolare 7120 Registro Generale 12094 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 51843/19355 del 18/06/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.*  
Trattasi della compravendita da xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx a xxxxxxxx, relativamente al mapp. 1212, corrispondente all'attuale mapp. 1249, ed agli attuali mapp. 1213 e 1214;

- *TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 10522 Registro Generale 17841 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52156/19550 del 07/09/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. "Convenzione per l'attuazione ai sensi degli artt. 40 e 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG di un progetto urbanistico relativo ad un'area di nuova edificazione prevalentemente residenziale in deficit urbanistico - zona "C1.1" (altra proprietà non oggetto di pignoramento) - ed ad un'area commerciale-direzionale esistente - zona "D5.2" - site a Lugo, via Canale Inferiore Destra, via Giardini, ai patti, obblighi e condizioni di cui all'atto che si trascrive."*

Considerate le particolarità della convenzione edilizia a cui si rimanda la lettura (in allegato 8, completa di alcuni allegati del progetto di piano particolareggiato), fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale



aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio

Urbanistica del Comune di Lugo, si evidenziano indicativamente e

NON esaustivamente alcuni punti:

*"ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI ..... 4.1 .....*

*dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ..... euro*

*101.959,64 ..... per la SE edificabile nella zona D5.2 ....."* oneri che

sono già stati corrisposti come risulta dal permesso di costruire n.

103/2011 (in allegato 11) salvo futuri eventuali conguagli;

*"ART. 5 - PROGETTO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI*

*COSTRUIRE ..... 5.3 ..... Certificato di Conformità Edilizia e*

*Agibilità verrà rilasciato ad avvenuto collaudo favorevole delle opere*

*extrastandard di cui all'art. 3 lettera C) punti 1) e 2), nonché al*

*collegamento di via Giardini con via Foro Boario attraverso la nuova*

*viabilità di progetto ed alla realizzazione e cessione anticipata delle*

*aree di parcheggio pubblico oggetto del presente piano*

*particolareggiato per la parte di competenza di detto lotto. ....";*

*"ART. 6 - GARANZIE - 6.1 ..... Il "Soggetto Attuatore" ha costituito*

*garanzia mediante fidejussione bancaria ..... pari a euro 126.600,06*

*(centoventiseimilaseicento virgola zero sei) corrispondente*

*all'ammontare dei ratei ancora dovuti a garanzia della rateizzazione*

*dell'acconto dell'onere di U2, come riportata all'art. 4.1 della*

*presente scrittura. ...." fidejussione che dovrebbe essere stata*

*svincolata come risulta dall'analisi dell'iter del procedimento del*

*permesso di costruire n. 103/2011 (in allegato 11);*



"ART. 8 - NORME FINALI ..... 8.2 ..... Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità. ....";

"CONDIZIONI GENERALI - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE ..... PUNTO 8 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione .....";

"CONDIZIONI GENERALI - NORME FINALI - PUNTO 18 - Il "Soggetto Attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree tali per progetto urbanistico. ...." ovvero per le particelle contrassegnate dai mapp. 1209, 1210, 1213, 1249;

- TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 2881 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52948/20096 del 07/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Trattasi della compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx, relativamente agli attuali



mapp. 1209, 1210, 1213, 1214, 1231, 1249: "Il lotto in contratto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitu' attive e passive se e come legalmente esistenti. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza ..... della successiva convenzione autenticata dal notaio dr. xxxxxxxx in data 7 settembre 2010 rep. n. 52156/19550, registrato a Lugo il 15 settembre 2010 al n. 2010, trascritta a Ravenna il 21 settembre 2010 all'art. 10522 del cui contenuto la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, soprattutto con riferimento ai termini di rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati che verranno realizzati sul terreno in contratto. La parte acquirente, con riferimento alla convenzione da ultimo citata, si obbliga a partecipare alle spese di urbanizzazione per un importo massimo di euro 500.000,00 - cinquecentomila virgola zero zero - al netto dell'IVA e che sarà determinato al momento dell'ultimazione di tali opere, che dovrà avvenire entro il 31 gennaio 2013. Da tale data l'importo sarà ridotto di euro 50.000,00 - cinquantamila virgola zero zero, per ogni mese o frazione di mese di ritardo. La parte acquirente, sempre con riferimento alla convenzione autenticata dal notaio xxxxxxxx in data 7 settembre 2010, si obbliga a rimborsare alla società venditrice gli oneri di U2 pari ad euro 126.600,06 - centoventiseimilaseicento virgola zero sei - in tre rate mensili scadenti l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal 30 settembre 2011 di euro 40.000,00 -



*quarantamila virgola zero zero - le prime due e di euro 46.600,06 - quarantaseimilaseicento virgola zero sei - la terza.”.*

In riferimento all'obbligo di partecipazione alle spese di urbanizzazione e all'obbligo di rimborso degli oneri di U2 si precisa, sulla base delle informazioni che si sono potute assumere, di non poter essere a conoscenza dell'effettiva partecipazione e rimborso di tali spese e in che misura, né tanto meno del momento di ultimazione di tali opere, se ultimate, e degli eventuali ritardi.

Pertanto le eventuali spese e/o rimborsi, totali, parziali o a conguaglio, saranno a carico del potenziale aggiudicatario;

- *ISCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 553 Registro Generale 2882 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52949/20097 del 07/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, gravante sugli attuali mapp. 1209, 1210, 1213, 1214, 1231, 1249;*

- *TRASCRIZIONE del 22/03/2012 - Registro Particolare 3270 Registro Generale 4685 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 55053/21495 del 19/03/2012 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Trattasi di servitù gratuita perpetua di uso pubblico, per passaggio pedonale e carrabile, gravante sugli attuali mapp. 1209 e 1249 e su particelle di altra proprietà non oggetto di pignoramento: "la servitù gratuita perpetua di uso pubblico per passaggio pedonale e carrabile viene costituita alle seguenti condizioni: rimane a carico delle società concedenti ogni onere perpetuo di manutenzione ordinaria e straordinaria, cura e gestione*



*delle aree asservite ad uso pubblico ed il mantenimento dello stato di*

*buona efficienza dei relativi impianti ed opere che gravano sulle*

*stesse; qualora le società concedenti non provvedano a mantenere la*

*perfetta manutenzione delle aree asservite l'Amministrazione*

*Comunale diffiderà le stesse concedenti ad effettuare i lavori; qualora*

*non provvedano entro 30 (trenta) giorni dalla diffida verranno*

*effettuati da parte dell'Amministrazione Comunale con ogni onere e*

*spesa a carico delle concedenti; le società concedenti nonchè*

*proprietarie delle aree o chi per esse garantiscono il xxxxxxxx per*

*ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi, ivi*

*compresi inquilini o nuovi proprietari, e si obbligano a comunicare*

*agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi*

*titolo, nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi patti,*

*riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.”;*

○ *ISCRIZIONE del 26/09/2014 - Registro Particolare 2049 Registro*

*Generale 13520 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5617/2014*

*del 14/07/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO*

*INGIUNTIVO, gravante sugli attuali mapp. 1209, 1210, 1213, 1214,*

*1231, 1249;*

○ *TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 11270 Registro*

*Generale 16304 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL*

*TRIBUNALE Repertorio 1139 del 06/06/2021 - ATTO ESECUTIVO O*

*CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sugli*

*attuali mapp. 1209, 1210, 1213, 1214, 1231, 1249.*

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento



dell'eventuale vendita, alla data del 30/07/2022, vista la certificazione

notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno

cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

○ *ISCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 553 Registro*

*Generale 2882 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52949/20097*

*del 07/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE*

*A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;*

○ *ISCRIZIONE del 26/09/2014 - Registro Particolare 2049 Registro*

*Generale 13520 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5617/2014*

*del 14/07/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO*

*INGIUNTIVO;*

○ *TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 11270 Registro*

*Generale 16304 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL*

*TRIBUNALE Repertorio 1139 del 06/06/2021 - ATTO ESECUTIVO O*

*CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.*

*nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

*dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore*

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi*

*compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per*

*vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

*regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

*vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*



*nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, desunta dalle visure

catastali:

o mapp. 1209, 1210, 1213, 1249

via Giardini e parcheggi a raso

mq 22 + mq 16 + mq 163 + mq 308 = mq 509,00

o mapp. 1214

cabina elettrica = mq 10,00

o mapp. 1231

area dell'erigendo fabbricato = mq 2.951,00

**sommano in totale mq. 3.470,00**

Il bene da porre in vendita è costituito da un'area edificabile con soprastante palazzina direzionale in corso di costruzione ma in completo stato di abbandono (è stato realizzato il "grezzo" del piano interrato, completamente e costantemente allagato, ed i pilastri del piano terra), oltre ad una porzione della via Giardini con parcheggi a raso e la cabina elettrica, il tutto posto in Lugo (RA) via Vincenzo Giardini.

**Per la stima della viabilità comprensiva dei parcheggi a**

**raso**, contrassegnati dai mapp. 1209, 1210, 1213, 1249, si utilizza il costo di ricostruzione deprezzato sommato al valore dell'area ottenuto con il metodo di confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato immobiliare locale, tenendo conto della perdurante contrazione del mercato immobiliare relativo alle aree edificabili, ricercando aree aventi caratteristiche analoghe a quella in oggetto, in particolare ubicate in ambito urbano consolidato e con simile



percentuale di incidenza della viabilità, è stata reperita un'area

comparabile compravenduta il cui prezzo pagato è supportato dal

rispettivo atto pubblico di vendita: atto a rogito xxxxxxxx in data

16/01/2020, Repertorio n. 66691/29093, trascritto a Ravenna il

23/01/2020 all'art. 744. Trattasi di lotto di terreno edificabile sito in

Lugo via Brignani, posto nelle immediate vicinanze del compendio in

oggetto.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale:

o valore unitario dell'area edificabile: 243,50 €/mq;

o incidenza media della viabilità e parcheggi a raso: 14,22%;

o valore unitario dell'area occupata da viabilità e parcheggi a raso:

$$243,50 \text{ €/mq} \times 14,22\% = 34,63 \text{ €/mq};$$

o costo di costruzione unitario viabilità e parcheggi, da scheda I4

prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019 = 96,00 €/mq;

o deprezzamento per vetustà, stato d'uso e manutenzione, in

riferimento ad una vita utile determinata ai sensi delle Norme

Tecniche Costruzioni 2018 pari ad anni 50 di cui anni 11 circa

$$\text{trascorsi: } 96,00 \text{ €/mq} \times (1 - 11/50) = 74,88 \text{ €/mq},$$

scaturisce la seguente valutazione unitaria, data dal valore dell'area

occupata da viabilità e parcheggi di 34,63 €/mq + il costo di costruzione

viabilità e parcheggi deprezzato per vetustà di 74,88 €/mq = 109,51

€/mq.

Le servitù descritte in risposta al quesito n. 11 si possono ritenere

comunque elementi ormai intrinseci ai beni e, fermo restando che gli

immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in



cui si trovano, in riferimento alla stima non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Il prezzo di riferimento della viabilità comprensiva dei parcheggi a raso è quindi: mq 509,00 x €/mq 109,51 = € 55.740 arrotondati.

**Per la stima della cabina elettrica**, contrassegnata dal mapp. 1214, si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato immobiliare locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stata reperita una cabina elettrica comparabile compravenduta il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita: atto a rogito xxxxxxxx in data 14/09/2021, Repertorio n. 161608/27751, trascritto a Ravenna il 21/09/2021 all'art. 13699. Trattasi di cabina elettrica sita in Lugo via Piano Caricatore.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce la seguente valutazione unitaria pari a 1.140,00 €/mq.

Le servitù descritte in risposta al quesito n. 11 si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci ai beni e, fermo restando che gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in riferimento alla stima non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Il prezzo di riferimento della cabina elettrica è quindi: mq 10,00 x €/mq 1.140 = € 11.400.

**Per la stima dell'area edificabile con soprastante palazzina direzionale in corso di costruzione**, contrassegnata dal mapp. 1231, considerate le particolarità dell'immobile, considerata la perdurante



contrazione del mercato immobiliare delle aree edificabili, considerata

l'alternanza di segni positivi e negativi in atto da un quinquennio per il

mercato degli uffici (cfr. Rapporto Immobiliare 2022 dell'OMI), il valore

di mercato verrà determinato e verificato utilizzando tre distinti criteri di

stima, al netto dell'inflazione e tenuto conto che la commerciabilità

dell'immobile potrebbe essere ristretta all'ambito degli imprenditori

immobiliari capaci di sostenere i costi di un investimento a medio-lungo

termine.

**V-1) Valore di demolizione (detto anche sito e cementi):** è una

particolare forma del valore di trasformazione, dato dal valore dell'area

edificabile - il costo per la demolizione del fabbricato + il valore dei

recuperi (oneri concessori nel caso specifico). Si stima quindi il valore

dell'area libera, in vista di un'ipotetica modifica della sua destinazione

urbanistica a seguito della futura adozione del PUG.

o valore unitario dell'area edificabile (dalla precedente stima viabilità e  
parcheggi a raso): 243,50 €/mq;

o costo di demolizione unitario edifici in c.a. vuoto per pieno (VPP), da  
punto C.05.01.b) prezzario artigiano romagnolo 2022 = 23,00 €/mc;

o adeguamento tasso d'incidenza disagi vari (spese tecniche,  
puntellature, smaltimento acque, etc.) da punto C.05.01.b)  
prezzario artigiano romagnolo 2022 = +80%;

o costo di demolizione unitario edifici in c.a. vuoto per pieno (VPP)  
adeguato all'incidenza disagi vari: 23,00 €/mc + 80% = 41,40 €/mc;

o costo di rinterro e riempimento unitario dello scavo (VPP), da punto  
C.04.06.b) prezzario artigiano romagnolo 2022 = 14,00 €/mc;



o volumetria VPP fabbricato da demolire = 6.910 mc;

o volumetria VPP riempimento scavo = 6.839 mc;

o valore oneri concessori già corrisposti per il rilascio del Permesso di Costruire (PDC in allegato 11) = 324.659,54 €.

Le servitù descritte in risposta al quesito n. 11 si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci ai beni e, fermo restando che gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in riferimento alla stima non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Il prezzo di riferimento dell'area edificabile libera è quindi: (mq 2.951,00 x €/mq 243,50) - (6.910 mc x 41,40 €/mc) - (6.839 mc x 14,00 €/mc) + 324.659,54 € = € 661.408 arrotondati.

Volumi desunti graficamente dagli elaborati grafici di progetto.

**V-2) Valore di ricostruzione deprezzato:** dato dal valore dell'area edificabile + i costi dell'erigendo fabbricato - i deprezzamenti.

Si stima quindi, in questo caso, il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

o valore unitario dell'area edificabile (dalla precedente stima viabilità e parcheggi a raso): 243,50 €/mq;

o costo di costruzione unitario del fabbricato grezzo (struttura interrata e pilastri piano terra), da scheda H14 prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019 = 58,00 €/mc;

o deprezzamento per vetustà, stato d'uso e manutenzione, in riferimento ad una vita utile determinata ai sensi delle Norme



Tecniche Costruzioni 2018 pari ad anni 50 di cui anni 10 circa

trascorsi:  $58,00 \text{ €/mc} \times (1 - 10/50) = 46,40 \text{ €/mc}$ ;

- o volumetria VPP dell'erigendo fabbricato = 6.910 mc;
- o valore oneri concessori già corrisposti per il rilascio del Permesso di Costruire (PDC in allegato 11) = 324.659,54 € (salvo conguagli);
- o deprezzamento per la compartecipazione alle spese per opere di urbanizzazione ancora da realizzare, quali parcheggio e verde come da progetto standard urbanistici per zona D5.2 allegato alla convenzione (in allegato 8), richiamate nell'atto a rogito xxxxxxxx Rep. 52948/20096 del 07/02/2011 (in allegato 7), in quanto l'agibilità dell'immobile a lavori ultimati dipende dalla loro realizzazione = 500.000 € (salvo conguagli);

Le servitù descritte in risposta al quesito n. 11 si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci ai beni e, fermo restando che gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in riferimento alla stima non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Il prezzo di riferimento dell'immobile allo stato attuale è quindi:  
 $(mq \ 2.951,00 \times \text{€/mq} \ 243,50) + (6.910 \text{ mc} \times 46,40 \text{ €/mc}) + 324.659,54$   
 $\text{€} - 500.000 \text{ €} = \text{€} \ 863.852$  arrotondati.

Volumi desunti graficamente dagli elaborati grafici di progetto.

**V-3) Valore di trasformazione:** dato dal valore di mercato dell'immobile trasformato - i costi per la sua trasformazione.



Si stima quindi, in questo caso, il valore dell'immobile come differenza tra il valore di mercato dell'immobile direzionale a lavori ultimati ed i costi relativi alla sua realizzazione, il tutto scontato all'attualità.

Per la stima del valore di mercato direzionale si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato immobiliare locale, tenendo conto della perdurante contrazione del mercato immobiliare relativo agli uffici, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, in particolare ubicati nello stesso ambito urbano, è stata reperita un'unità immobiliare comparabile compravenduta il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita: atto a rogito xxxxxxxx in data 28/04/2020, Repertorio n. 18033/12487, trascritto a Ravenna il 06/05/2020 all'art. 4412. Trattasi di ufficio sito in Lugo in angolo fra la via Foro Boario e la via De Brozzi, posto nelle immediate vicinanze del compendio in oggetto (e ricadente nella I° lottizzazione).

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, tenuto conto che il fabbricato in progetto prevede requisiti di qualità e di edilizia ecosostenibile, scaturisce la seguente valutazione unitaria pari a 2.014,62 €/mq (rapporto di valutazione in allegato 17).

Arco temporale di svolgimento del processo di costruzione dell'edificio e successiva vendita: è possibile effettuare una proiezione temporale facendo riferimento all'attualità, in cui si prospetta che la fase costruttiva del fabbricato (e quindi il costo di costruzione) sia completata entro due anni e si presuppongono quindi che i costi siano suddivisi al 50% fra il primo ed il secondo anno. Per quanto riguarda la commercializzazione, la



fase di vendita la si prevede cautelativamente dalla fine dei lavori per i

quattro anni successivi, per un arco temporale totale di sei anni.

Superfici e volumi desunti graficamente dagli elaborati grafici di progetto.

o Tasso di attualizzazione da Decreto MISE del 23/06/2022: 1,02%;

o adeguamento ISTAT del costo di costruzione, da dicembre 2019

all'attualità: + 18,30%;

o superficie esterna lorda della porzione fuori terra del fabbricato direzionale = mq 4.442;

o costo di costruzione unitario del fabbricato direzionale in progetto, da scheda D20 prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019, adeguato

all'attualità: 1.500 €/mq + 18,30% = 1.775 €/mq arrotondati;

o n° di posti auto interrati in progetto = 34 p.a.;

o costo di costruzione unitario dei posti auto interrati in progetto, da scheda D20 prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019, adeguato

all'attualità: 14.060 €/cad + 18,30% = 16.633 €/cad arrotondati;

o compartecipazione spese per opere di urbanizzazione ancora da realizzare, quali parcheggio e verde come da progetto standard

urbanistici per zona D5.2 allegato alla convenzione (in allegato 8),

richiamate nell'atto a rogito xxxxxxxx Rep. 52948/20096 del

07/02/2011 (in allegato 7) = 500.000 €;

o costo di costruzione del fabbricato in progetto: (mq 4.442 x 1.775 €/mq) + (34 p.a. x 16.633 €/cad) + 500.000 € = 8.950.072 €;

o incidenza spese tecniche = 8.950.072 € x 10% = 895.007 € arrotondati;



- incidenza imprevisti =  $8.950.072 \text{ €} \times 4\% = 358.003 \text{ €}$  arrotondati;
- costo di costruzione dell'intero fabbricato in progetto comprensivo di spese tecniche, opere di urbanizzazione ed imprevisti:  $8.950.072 \text{ €} + 895.007 \text{ €} + 358.003 \text{ €} = 10.203.082 \text{ €}$ ;
- attualizzazione del costo di costruzione:  $(10.203.082 \text{ €} / 2 / 1,0102) + (10.203.082 \text{ €} / 2 / 1,0102^2) = 10.049.071 \text{ €}$  arrotondati;
- detrazione per il costo della struttura già realizzata (dal precedente paragrafo V-2):  $6.910 \text{ mc} \times 46,40 \text{ €/mc} = \text{€ } 320.624$ ,  
pertanto il costo di costruzione ammonta a:  $10.049.071 \text{ €} - \text{€ } 320.624 = \text{€ } 9.728.447$ .
- Prezzo di vendita del fabbricato a lavori ultimati (rapporto di valutazione in allegato 17) =  $11.053.133 \text{ €}$  arrotondati da attualizzare;
- attualizzazione del prezzo di vendita del fabbricato a lavori ultimati:  $(11.053.133 \text{ €} / 4 / 1,0102^3) + (11.053.133 \text{ €} / 4 / 1,0102^4) + (11.053.133 \text{ €} / 4 / 1,0102^5) + (11.053.133 \text{ €} / 4 / 1,0102^6) = 10.560.396 \text{ €}$  arrotondati;
- valore oneri concessori già corrisposti per il rilascio del Permesso di Costruire (PDC in allegato 11) =  $324.659,54 \text{ €}$  (salvo conguagli);  
Il prezzo di riferimento dell'immobile allo stato attuale è quindi:  
 $10.560.396 \text{ €} - 9.728.447 + 324.659,54 \text{ €} = \text{€ } 1.156.608$  arrotondati.  
Pertanto, in riferimento all'area edificabile con soprastante palazzina direzionale in corso di costruzione contrassegnata dal mapp. 1231, considerate le valutazioni V-1), V-2), V-3) sopra esposte, ai fini



dell'Highest and Best Use (HBU) il valore atteso dell'immobile è pari a: €

$$\underline{\underline{\text{€ } 661.408 \times 1/3 + \text{€ } 863.852 \times 1/3 + \text{€ } 1.156.608 \times 1/3 = \text{€ } 893.956.}}$$

Il prezzo di riferimento del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è quindi:

o viabilità comprensiva dei parcheggi a raso, mapp. 1209, 1210, 1213, 1249 = € 55.740;

o cabina elettrica, mapp. 1214 = € 11.400;

o all'area edificabile con soprastante palazzina direzionale in corso di costruzione, mapp. 1231 = € 893.956,

per complessivi € 961.096.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

o spese tecniche per accatastamento = € 4.220,00

o vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

o spese condominiali insolute = € 0,00

sommano in totale € 4.220,00

pertanto € 961.096 - € 4.220,00 = € 956.876,00.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 956.876,00 - 15% = € 813.344,60 **arrotondati prudenzialmente ad € 800.000,00.**

*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;*



Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge beni non divisibili di cui si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto urbanistico in quanto la viabilità, comprendente anche i parcheggi a raso, e la cabina elettrica sono parti integranti dell'immobile principale.

Valore e superfici del lotto unico in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto unico in risposta al quesito n. 1), NON necessita frazionamento catastale.

*II) 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 allegghi 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 straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due*



*anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari*

*relativi al bene pignorato;*

L'immobile in oggetto risulta libero.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Ravenna, non risultano contratti registrati (risposta in allegato 14).

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi (tratti in parte dalla risposta al quesito n. 8):

- *TRASCRIZIONE del 24/08/2000 - Registro Particolare 9396 Registro Generale 13898 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 250638 del 27/07/2000 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Trattasi di servitù di elettrodotto gravante sull'ex mapp. 1010, corrispondente agli attuali mapp. 1213, 1214, 1249 salvi altri: "La costituzione di servitù è stata fatta ai patti, obblighi e condizioni meglio riportati nell'atto che si trascrive e al quale si fa espresso riferimento." (atto e trascrizione in allegato 9).*

In particolare si evidenzia "..... Art. 14 ..... *La parte Concedente garantisce xxxxxxxx ..... e si obbliga a comunicare agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo l'esistenza delle servitù ed i relativi patti di cui alla presente convenzione e di farne menzione nell'atto traslativo. ....*";

- *TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 10522 Registro Generale 17841 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52156/19550 del 07/09/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE*



*EDILIZIA. "Convenzione per l'attuazione ai sensi degli artt. 40 e 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG di un progetto urbanistico relativo ad un'area di nuova edificazione prevalentemente residenziale in deficit urbanistico - zona "C1.1" (altra proprietà non oggetto di pignoramento) - ed ad un'area commerciale-direzionale esistente - zona "D5.2" - site a Lugo, via Canale Inferiore Destra, via Giardini, ai patti, obblighi e condizioni di cui all'atto che si trascrive."*

Considerate le particolarità della convenzione edilizia a cui si rimanda la lettura (in allegato 8, completa di alcuni allegati del progetto di piano particolareggiato), fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio Urbanistica del Comune di Lugo, si evidenziano indicativamente e NON esaustivamente alcuni punti:

*"ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI ..... 4.1 ..... dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ..... euro 101.959,64 ..... per la SE edificabile nella zona D5.2 ....."* oneri che sono già stati corrisposti come risulta dal permesso di costruire n. 103/2011 (in allegato 11) salvo futuri eventuali conguagli;

*"ART. 5 - PROGETTO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE ..... 5.3 ..... Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità verrà rilasciato ad avvenuto collaudo favorevole delle opere extrastandard di cui all'art. 3 lettera C) punti 1) e 2), nonché al collegamento di via Giardini con via Foro Boario attraverso la nuova viabilità di progetto ed alla realizzazione e cessione anticipata delle*



*aree di parcheggio pubblico oggetto del presente piano*

*particolareggiato per la parte di competenza di detto lotto. ....”;*

*“ART. 6 - GARANZIE - 6.1 ..... Il “Soggetto Attuatore” ha costituito garanzia mediante fidejussione bancaria ..... pari a euro 126.600,06*

*(centoventiseimilaseicento virgola zero sei) corrispondente*

*all’ammontare dei ratei ancora dovuti a garanzia della rateizzazione*

*dell’acconto dell’onere di U2, come riportata all’art. 4.1 della*

*presente scrittura. ....” fidejussione che dovrebbe essere stata*

*svincolata come risulta dall’analisi dell’iter del procedimento del*

*permesso di costruire n. 103/2011 (in allegato 11);*

*“ART. 8 - NORME FINALI ..... 8.2 ..... Il “Soggetto Attuatore”, in*

*caso di vendita dell’intera area o di porzione di aree e/o di singoli*

*lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli*

*estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale*

*obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l’annullabilità*

*degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà*

*essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed*

*in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della*

*presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali*

*contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del Soggetto*

*Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da*

*qualsiasi responsabilità. ....”;*

*“CONDIZIONI GENERALI - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE*

*..... PUNTO 8 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun*

*certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per*



*uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti*

*la realizzazione delle opere di urbanizzazione .....”;*

*“CONDIZIONI GENERALI - NORME FINALI - PUNTO 18 - Il “Soggetto*

*Attuatore” si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le*

*aree tali per progetto urbanistico. ....” ovvero per le particelle*

*contrassegnate dai mapp. 1209, 1210, 1213, 1249;*

o *TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 1764 Registro*

*Generale 2881 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 52948/20096*

*del 07/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Trattasi della*

*compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx, relativamente agli attuali*

*mapp. 1209, 1210, 1213, 1214, 1231, 1249: “Il lotto in contratto*

*viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui*

*attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti,*

*comunioni, servitu' attive e passive se e come legalmente esistenti.*

*La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza ..... della*

*successiva convenzione autenticata dal notaio xxxxxxxx in data 7*

*settembre 2010 rep. n. 52156/19550, registrato a Lugo il 15*

*settembre 2010 al n. 2010, trascritta a Ravenna il 21 settembre*

*2010 all'art. 10522 del cui contenuto la parte acquirente dichiara di*

*essere a conoscenza, soprattutto con riferimento ai termini di rilascio*

*dei certificati di agibilità dei fabbricati che verranno realizzati sul*

*terreno in contratto. La parte acquirente, con riferimento alla*

*convenzione da ultimo citata, si obbliga a partecipare alle spese di*

*urbanizzazione per un importo massimo di euro 500.000,00 -*

*cinquecentomila virgola zero zero - al netto dell'IVA e che sarà*



determinato al momento dell'ultimazione di tali opere, che dovrà avvenire entro il 31 gennaio 2013. Da tale data l'importo sarà ridotto di euro 50.000,00 – cinquantamila virgola zero zero, per ogni mese o frazione di mese di ritardo. La parte acquirente, sempre con riferimento alla convenzione autenticata dal notaio xxxxxxxx in data 7 settembre 2010, si obbliga a rimborsare alla società venditrice gli oneri di U2 pari ad euro 126.600,06 - centoventiseimilaseicento virgola zero sei - in tre rate mensili scadenti l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal 30 settembre 2011 di euro 40.000,00 - quarantamila virgola zero zero - le prime due e di euro 46.600,06 - quarantaseimilaseicento virgola zero sei - la terza.”.

In riferimento all'obbligo di partecipazione alle spese di urbanizzazione e all'obbligo di rimborso degli oneri di U2 si precisa, sulla base delle informazioni che si sono potute assumere, di non poter essere a conoscenza dell'effettiva partecipazione e rimborso di tali spese e in che misura, né tanto meno del momento di ultimazione di tali opere, se ultimate, e degli eventuali ritardi. Pertanto le eventuali spese e/o rimborsi, totali, parziali o a conguaglio, saranno a carico del potenziale aggiudicatario;

- *TRASCRIZIONE del 22/03/2012 - Registro Particolare 3270 Registro Generale 4685 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 55053/21495 del 19/03/2012 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.* Trattasi di servitù gratuita perpetua di uso pubblico, per passaggio pedonale e carrabile, gravante sugli attuali mapp. 1209 e 1249 e su particelle di altra proprietà non oggetto di



pignoramento: *“la servitù gratuita perpetua di uso pubblico per passaggio pedonale e carrabile viene costituita alle seguenti condizioni: rimane a carico delle società concedenti ogni onere perpetuo di manutenzione ordinaria e straordinaria, cura e gestione delle aree asservite ad uso pubblico ed il mantenimento dello stato di buona efficienza dei relativi impianti ed opere che gravano sulle stesse; qualora le società concedenti non provvedano a mantenere la perfetta manutenzione delle aree asservite l'Amministrazione Comunale diffiderà le stesse concedenti ad effettuare i lavori; qualora non provvedano entro 30 (trenta) giorni dalla diffida verranno effettuati da parte dell'Amministrazione Comunale con ogni onere e spesa a carico delle concedenti; le società concedenti nonchè proprietarie delle aree o chi per esse garantiscono il xxxxxxxx per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi, ivi compresi inquilini o nuovi proprietari, e si obbligano a comunicare agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi patti, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.”.*

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

Per i vincoli in riferimento agli strumenti urbanistici vigenti, Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Carta Unica del Territorio (CUT), tratti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU in allegato 5), si rimanda ad un'attenta lettura degli articoli delle relative norme e cartografia (in allegato 15), eventualmente



attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio Urbanistica del Comune di Lugo .

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto dei debitori sui beni pignorati è di proprietà.

Con decreto n. 1126 del 26/05/1948 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici nel comune di Lugo.

Sulla base delle informazioni che si sono potute assumere, NON sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, ma si vuole portare all'attenzione dell'eventuale aggiudicatario quanto segue: il confine tra la particella 1043 di altra proprietà e la particella 1231 in oggetto divide, circa a metà fra i due mappali, la rampa carrabile accessibile da via Giardini come meglio rappresentato negli elaborati grafici e documentazione fotografica in allegato. Quindi, attualmente, detta rampa dà accesso carrabile e pedonale da via Giardini al mapp. 1043 di altra proprietà, mentre potrebbe dare accesso solo pedonale da via Giardini al mapp. 1231 in oggetto a costruzione ultimata, salvo eventuali future modifiche al progetto.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 20/06/2022 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite



identificativi catastali, alla data del 13/08/2022, fermo restando che il

portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna

dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del

soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e

contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure

espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di

Ravenna, del Comune di Lugo e dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna, senza produrre risultati.

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica*

*che idoneamente li raffiguri;*

Come anticipato in risposta al quesito n. 6), gli immobili sono

attualmente censiti solo al catasto terreni e sono raffigurati nella mappa

catastale (in allegato 1), negli elaborati grafici dei rilievi dello stato dei

luoghi (in allegato 3A, 4, 6) e nella documentazione fotografica (in

allegato 16).

*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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli*

*stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di*

*vendita immobiliare.*

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO

RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in

considerazione, specificando:



- FORMAZIONE DEI LOTTI;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.



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.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.

e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati,

entrambi in formato word.zip.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o*

*intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza*

*fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 19/10/2022 ad ore 10:00 , a mezzo*

*posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a*

*mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche*

*regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti*

*informatici e teletrasmessi.*

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore a mezzo

posta elettronica certificata (PEC) nel rispetto del termine indicato.

\* \* \*

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:



- ✓ Allegato 1 – estratto di mappa C.T. e visure C.T. e C.F.;
- ✓ Allegato 2 – visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura;
- ✓ Allegato 3 – libretti di campagna tipi di frazionamento catastale;
- ✓ Allegato 3A – elaborato grafico rilievo confini da frazionamenti catastali;
- ✓ Allegato 4 – elaborato grafico della planimetria generale con legenda;
- ✓ Allegato 5 – certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- ✓ Allegato 6 – elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto;
- ✓ Allegato 7 – titoli di provenienza;
- ✓ Allegato 8 – convenzione edilizia;
- ✓ Allegato 9 – atto per costituzione di servitù di elettrodotto;
- ✓ Allegato 10 – verbale di collaudo della I° lottizzazione;
- ✓ Allegato 11 – permesso di costruire per nuova costruzione di fabbricato direzionale;
- ✓ Allegato 12 – titolo abilitativo edilizio relativo alla cabina elettrica;
- ✓ Allegato 13 – autorizzazione sismica per nuova costruzione di fabbricato direzionale;
- ✓ Allegato 14 – richieste all’Agenzia Entrate di Ravenna;
- ✓ Allegato 15 – normativa urbanistica, RUE, PSC e tavola dei vincoli vigenti CUT;
- ✓ Allegato 16 - documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 17 – rapporto di valutazione MCA;



✓ Allegato "A" prospetto riepilogativo e identificativo dell'immobile

anche in forma anonima;

✓ Perizia anonima;

✓ Check-list;

✓ Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Lavezzola 24/08/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

