

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(Avv. _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 10/05/2023 - ORE 11.00

* * *

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"**

* * *

LOTTO N. 2

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in oggetto.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi della piena proprietà di n. 2 appezzamenti di terreno edificabili, già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n. 45 del 05/09/2006, nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi, sita nel Comune di Riolo Terme (RA), in zona produttiva/artigianale a Est della città, direttamente accessibile dalla SP 306.

L'area interessata dall'intervento comprendeva una superficie territoriale complessiva di

circa mq. 56.782, di cui il Piano Particolareggiato divideva in complessivi n. 16 lotti l'intera area con un minimo di mq. 1.500 circa di superficie fondiaria fino ad un massimo di mq. 5.500 circa.

Le aree oggetto di esecuzione immobiliare (Particelle 288 e 289) hanno superficie complessiva pari a mq. 3.691.

I lotti di proprietà della Società esecutata presentano accesso indipendente diretto mediante la viabilità di progetto e risultano dotati di tutti gli allacci alle reti.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato accertato un generale stato di degrado delle opere di urbanizzazione già ultimate per carenza di manutenzione.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò di Ravenna, Rep. n. 7594/3232 del 16/04/2008, si evince che: “ [...] **PREMESSO**

- *che l'immobile oggetto del presente atto [omissis] è stato oggetto del Progetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato dal Consiglio Comunale di Riolo Terme con deliberazione n. 45 del 05 settembre 2006, e convenzionato con il Comune di Riolo Terme con atto del Segretario Comunale del Comune di Riolo Terme _____ in data 17 novembre 2006, repertorio n. 53 (convenzione urbanistica) [omissis] la quale, prevede tra l'altro, a carico dei lottizzanti, l'obbligo a cedere gratuitamente al Comune di Riolo Terme le aree necessarie per la realizzazione (e/o completamento) delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la lottizzazione;*
- *che la _____ ha avviato le opere di urbanizzazione, come da permesso di costruire n. 28/06, rilasciato dal Comune di Riolo Terme in data 18 dicembre 2006;*
- *che con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 novembre 2006 _____ ha individuato sia i criteri e le modalità di accesso e assegnazione dei lotti della suddetta area, sia il corrispettivo di cessione delle aree e delle relative pertinenze;*
- *che _____ ha pubblicato in data 05 dicembre 2006 Avviso*

Pubblico per assegnazione lotti "Area Riolo terme – via Bologna";

TANTO PREMESSO

[...] La _____ [omissis] vende e trasferisce alla _____ con sede in _____, che, a mezzo come sopra, accetta ed acquista, il seguente immobile:

lotto di terreno edificabile, senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Riolo Terme, all'interno della Strada Provinciale Casolana – Riolese, della estensione catastale di mq. 3691, riportato in Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme al Foglio 36,

- mappale 288, semin arbor, classe 1, ha. 0.16.06, R.D.euro 13,27, R.A.euro 11,20

- mappale 289, semin arbor, classe 1, ha. 0.20.85, R.D.euro 17,23, R.A.euro 14,54 [...]

[...] La parte venditrice, sempre a mezzo come sopra, dichiara altresì che con riferimento a detto cespite, non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dichiara la _____, a mezzo come sopra, che i riempimenti dell'area oggetto d'intervento, per elevare il suo livello alla quota convenuta, sono stati realizzati in forza di denuncia di inizio attività n. 7/2007 rilasciata dal Comune di Riolo Terme in data 02 febbraio 2007 prot. n. 01146, e con provvedimento n. 526, rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Ravenna in data 22 agosto 2007 e successivo provvedimento integrativo n. 757 in data 26 novembre 2007, e che gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti delle pubbliche utenze in sede stradale saranno a carico delle ditte acquirenti. [...]

[...] L'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la piena garanzia della sua libertà da oneri, vincoli in genere, censi, livelli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, ad eccezione:

- **della servitù perpetua di acquedotto e gasdotto a favore dell'Azienda Municipalizzata di Imola** con sede in Imola, costituita con atto autenticato dal Notaio De Pasquale di Faenza in data 18 luglio 1991 Rep. n. 88228 registrato a Faenza il 07 agosto 1991 al n. 452 e trascritto a Ravenna con nota 12 agosto 1991 al n. 7451 Reg. Part., **gravante, fra gli altri, anche l'originario mappale 21, dal quale ha avuto origine l'immobile in contratto;**

- **dei vincoli, gli obblighi e le condizioni rivenienti dallo strumento urbanistico comunale e dalla convenzione citata in premessa, ed in particolare delle Norme tecniche di attuazione facenti parte degli elaborati costituenti il progetto di Piano Particolareggiato [...]**

[...] **CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La parte acquirente, a mezzo come sopra, ed a pena di risoluzione del presente atto, si obbliga, rinunciando sin d'ora a sollevare qualsiasi eccezione:

a) a destinare l'area oggetto del presente atto agli specifici usi rientranti nell'area omogenea D2 del PRG del Comune di Riolo Terme, nei termini indicati nell'avviso pubblico del 05 dicembre 2006, da intendersi qui come integralmente riportati e trascritti;

*b) **ad iniziare la costruzione dello stabilimento e a dar corso alla costruzione dei propri immobili e infrastrutture entro due anni, e ad ultimare i lavori entro cinque anni dalla data del presente atto. All'atto del rilascio del Permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, la parte acquirente si impegna a consegnare una copia alla parte venditrice.***

La società acquirente, a mezzo come sopra, si impegna a destinare il terreno in oggetto alla propria attività imprenditoriale, ad osservare e rispettare tutte le prescrizioni del vigenti PRG del Comune di Riolo Terme, la normativa specifica per la zona in oggetto, ed il progetto approvato, che dichiara di ben conoscere.

Le parti tutte convengono espressamente che l'inadempimento della parte acquirente, anche ad una sola delle pattuizioni stabilite nel presente articolo, dovrà intendersi quale grave inadempimento ad ogni effetto di legge, e facoltizzerà _____ a chiedere la risoluzione del presente contratto con applicazione di una penale risarcitoria [omissis] _____, in alternativa alla risoluzione del contratto, per casi eccezionali e debitamente motivati, potrà autorizzare l'alienazione dell'immobile a terzi, previa formale possibilità di verifica del prezzo, ed espresso consenso dell'Amministrazione Comunale competente. [...]

[...] La vendita avviene con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, infissi e seminfissi, comunioni, usi, servitù attive e passive se e come esistenti. [...]"

Con riferimento a quanto indicato nella Convenzione urbanistica del 17/11/2006 (allegato 8) - Convenzione urbanistica per l'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi D2 in via Bologna, Rep. n. 53 – si evince che: “ [...] **Art. 1 – Dichiarazione di proprietà e oggetto della convenzione** [...]

1.3 – I soggetti lottizzanti si obbligano alla realizzazione – anche per stralci funzionali da progettarsi appositamente e sottoporsi ad approvazione comunale – del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi D2 in via Bologna, di cui al progetto predisposto ed approvato, come citato in premessa. [...]

[...] **Art. 2 – Obblighi generali** [...]

[...] **2.3** – In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. [...]

[...] **Art. 4 – Disposizioni generali**

4.1 - La ditta lottizzante si impegna a realizzare, anche per stralci funzionali, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 31 della L.R. 47/78 che saranno individuate dal relativo progetto esecutivo a supporto dell'autorizzazione all'intervento, comprendenti: strade carrabili marciapiedi e percorsi pedonali, e ciclabili, verde pubblico, parcheggi pubblici alberati, pubblica illuminazione, impianti tecnologici (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura e telefono), in conformità a quanto definito negli elaborati progettuali elencati in premessa, che qui si sottoscrivono per intendersi allegati alla presente.

4.2 – La cessione della proprietà delle aree per la urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avverrà con la stipula di successivo atto di trasferimento, come previsto agli articoli seguenti della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune.

4.3 – I permessi di costruire ed edificare nei lotti privati, potranno essere rilasciati solo successivamente al rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. [...]

[...] **5.4** – I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- per ogni servizio teologico almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa [...]

[...] **Art. 6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria**

6.1 - Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria [...]

[...] **Art. 9 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

9.1 – Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- b) spostamenti dei sotto / sopra servizi esistenti;
- c) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal plano-volumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- d) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- e) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- f) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- g) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- h) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private

9.2 – Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di

questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.[...]

[...] **Art. 11 – Varianti al piano di lottizzazione**

11.1 – Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico e/o tipologico del Piano particolareggiato approvato dal Comune dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

11.2 - E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Consiglio Comunale di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. [...]

[...] **11.4** – Le superfici dei singoli lotti, nonché quelle del parcheggio pubblico, viabilità e similari, potranno subire lievi modificazioni senza che venga però alterato in diminuzione il rapporto delle aree pubbliche rispetto alle aree private. Tali variazioni, come pure altre di lievi entità, finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area ed un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o ad adeguamenti degli impianti, saranno da approvarsi con sola concessione edilizia senza quindi modificare il presente piano e la convenzione. [...]

[...] **Art. 20 – Trasferimento a terzi**

In caso di trasferimento anche parziale delle aree la Ditta Lottizzante, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento. [...]"

VINCOLI

Fermo restando quanto indicato nella Convenzione Urbanistica Rep. n. 53 del 17/11/2006 (*allegato 8*) con il Comune di Riolo Terme per quanto riguarda la realizzazione del Piano Particolareggiato approvato, come precedentemente indicato al paragrafo "Esistenza di parti comuni e servitù" nell'atto di compravendita (*allegato 8*) a

rogito Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò di Ravenna, Rep. n. 7594/3232 del 16/04/2008 è costituita una **servitù perpetua di acquedotto e gasdotto a favore dell'Azienda Municipalizzata di Imola** costituita con atto autenticato dal Notaio De Pasquale di Faenza in data 18/07/1991 Rep. n. 88228 gravante, fra gli altri, l'originario mappale 21, dal quale hanno avuto origine le aree oggetto di stima (Part. 288 e 289). Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Riolo Terme (RA), approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 7 del 16/03/2021, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 10*):

- *Ambito produttivo misto (Art. 9)* ovvero l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole; per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 mq. deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli articoli 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*];
- la funzione residenziale, purché al servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite di massimo 250 mq. di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 mq.;
- le abitazioni per l'affitto dei lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norma sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] in base ai seguenti parametri:

- SCO max 70% della SF;
- *Hmax 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non*

stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile H_u pari ad almeno 3 m.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 4*) del Notaio Marcello Claudio Lupetti di Roma in data 14/07/2022**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 9768 R.g. e 2187 R.p. Del 07/05/2008 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò Rep. n. 7595/3233 del 16/04/2008), per un importo complessivo pari a € 1.200.000,00 della durata di anni 3
 - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36, Particella 288 e 289
 - a favore: _____;
 - contro: _____
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 14937/10350 del 07/07/2022.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

** Come evidenziato nella Certificazione Notarile (*allegato 4*) si segnalano:*

- Convenzione edilizia trascritta in data 29/12/2006 al n. 21062 R.g. a favore del Comune di Riolo Terme contro _____ dalla quale si evidenzia quanto segue: “[...] I terreni verranno trasferiti in proprietà al Comune di Riolo Terme con ulteriore successivo atto pubblico amministrativo, una volta realizzato da

parte del soggetto lottizzante il programma urbanistico contenuto nella convenzione Re. n. 53 del 17/11/2006, secondo le modalità ed i termini in essa contenuti”.

- Costituzione di servitù di acquedotto e gasdotto trascritta al n. 7451 R.g. del 12/08/1991 a favore _____.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Presso il Comune di Riolo Terme sono stati estratti i documenti amministrativi relativi alle aree di terreno edificabile compresi nella:

- **Convenzione urbanistica del 17/11/2006:** Convenzione urbanistica per l'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi D2 in via Bologna, Rep. n. 53. (allegato 6)

La convenzione del 17/11/2006 per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica risultava in scadenza nel novembre 2019 (10 anni + 3) sulla scorta del Decreto Legge “Sblocca Italia” n. 133 del 12/09/2014, come confermato dagli Uffici del Territorio del Comune di Riolo Terme.

In generale, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, suddivise in due stralci funzionali, sono stati rilasciati n. 2 P.d.C. rispettivamente per il I e il II stralcio.

Al fine di realizzare le opere di urbanizzazione citate in convenzione, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (allegato 6):

- **Permesso di Costruire n. 28/2006 prot. n. 11872 del 18/12/2006** intestato alla _____ per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica (L.R. n. 31 del 25/11/2002) su area destinata a nuovi insediamenti produttivi – I stralcio in via Bologna, Comune di Riolo Terme (RA);
- **Permesso di Costruire n. 3/2007 prot. n. 4271 del 10/05/2007** intestato _____ per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica (L.R. n. 31 del 25/11/2002) su area destinata a nuovi insediamenti produttivi – II stralcio in via Bologna, Comune di Riolo Terme (RA);

- **Certificato di Ultimazione dei Lavori relativi I stralcio del 28/09/2007;**
- **Permesso di Costruire n. 129/2017 del 29/12/2017 intestato alla _____ per il completamento I stralcio delle opere di urbanizzazione eseguite in attuazione al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in area destinata a nuovi insediamenti produttivi, via 11 Aprile 1945, Comune di Riolo Terme (RA).**

Come precedentemente esposto nei paragrafi “Situazione occupazionale”, alla data del sopralluogo del 23/01/2023, risultavano tuttavia realizzate le sole opere del I stralcio (fatta eccezione per le opere a verde), nello specifico anche collaudate dai singoli gestori delle reti.

Le opere di urbanizzazione del II stralcio non risultano neppure iniziate.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 7*), richiesto il 09/01/2023 Protocollo n. 1558 e rilasciato dal Comune di Riolo Terme in data 13/01/2023 certifica che l'area censita nel N.C.T. del Comune di Riolo Terme, **Foglio 36, Particelle 288 e 289**, è identificata negli strumenti urbanistici di detto Comune come segue:

- **nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato:**
 - Art. 2.3 – Perimetro del centro urbano
 - Art. 9 – Ambito produttivo misto
 - Art. 11.3 – Aree oggetto di strumenti attuativi

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E.:

- Tav. P.3 – Tavole di Progetto (Scala 1:5000) – Tavola 11.2
- Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 11

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. (Tav. P.2).

L'elaborato “Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10000) e Scheda dei Vincoli” costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale

verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del R.U.E. Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n. 45 del 05/09/2006, nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi, sita nel Comune di Riolo Terme (RA), in zona produttiva/artigianale a Est della città, direttamente accessibile dalla SP 306.

L'area interessata dall'intervento comprendeva una superficie territoriale complessiva di mq. 56.782, di cui il Piano Particolareggiato divideva in complessivi n. 16 lotti l'intera area con un minimo di mq. 1.500 circa di superficie fondiaria ad un massimo di mq. 5.500 circa.

L'area costituente il *Lotto n. 2*, oggetto di esecuzione immobiliare (Particella 289) ha superficie pari a mq. 2.085.

Il lotto di proprietà della Società esecutata presenta accesso indipendente diretto mediante la viabilità di progetto e risulta dotato di tutti gli allacci alle reti.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato accertato un generale stato di degrado delle opere di urbanizzazione già ultimate per carenza di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile costituente il *Lotto n. 2* oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme (*allegato 14*):

- beni intestati a:
 - _____, con sede a _____, C.F. _____ - **per la quota di proprietà di 1/1**
- dei seguenti beni:
 - Foglio 36, **Particella 289**, Qualità Seminativo Arb., Classe 1, Superficie

catastale: mq. 2085, Reddito: Dominicale € 17,23, Agrario € 14,54

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 07/07/2022 Rg. n. 14937, Rp. n. 10350 (*allegato 3*).

CONFINI

Lotto n. 2 - Part. 289: _____ (Part. 287, 290 e 302),
_____ (Part. 274), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni
o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Il bene costituente il *Lotto n. 2* oggetto di stima risulta intestato come segue (*allegato 2, 8 e 14*):

◦ _____, con sede a _____, C.F. _____ 0 - per
la quota di proprietà di 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il bene costituente il *Lotto n. 2* oggetto di pignoramento risultava non edificato, non recintato e non utilizzato.

Le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione risultavano concluse relativamente al I stralcio (comprese quelle serventi le **particelle 288 e 289**), mentre sono ancora da realizzare quelle del II stralcio.

PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA) del 16/04/2008, Rep. n. 7594/3232, la _____ eseguita acquistava il cespite costituente il *Lotto n. 2* oggetto di pignoramento dalla

_____.

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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n. 45 del 05/09/2006, nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi, sita nel Comune di Riolo Terme (RA), in zona produttiva/artigianale a Est della città, direttamente accessibile dalla SP 306.

L'area interessata dall'intervento comprendeva una superficie territoriale complessiva di mq. 56.782, di cui il Piano Particolareggiato divideva in complessivi n. 16 lotti l'intera area con un minimo di mq. 1.500 circa di superficie fondiaria ad un massimo di mq. 5.500 circa.

Caratteristiche intrinseche:

L'area costituente il *Lotto n. 2* oggetto di esecuzione immobiliare (Particella 289) ha superficie pari a mq. 2.085.

Il lotto di proprietà della _____ eseguita presenta accesso indipendente diretto mediante la viabilità di progetto e risulta dotato di tutti gli allacci alle reti.

Tuttavia in sede di sopralluogo è stato accertato un generale stato di degrado delle opere di urbanizzazione già ultimate per carenza di manutenzione.

Alla data del sopralluogo del 23/01/2023, risultavano essere state realizzate le sole opere del I stralcio (fatta eccezione per le opere a verde), collaudate dai singoli gestori delle reti.

Le opere di urbanizzazione del II stralcio non risultano neppure iniziate.

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

STIMA DEI BENI

In merito al più probabile valore di mercato del *Lotto n. 2* in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Riolo Terme (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36, Particella 289 (appezzamento di terreno edificabile) lo scrivente ritiene essere pari a **€ 81.500,00** (Euro ottantunomilacinquecento/00) per la piena proprietà del bene oggetto di procedura.

Ravenna, 3 aprile 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

