

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 3 aprile 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

1/35

Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

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

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 10/05/2023 - ORE 11.00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 14/12/2022, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 23/01/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Riolo Terme, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

2/35

Relazione di accertamento peritale

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

*“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'art. 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 dei beni pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anno 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*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

3/35

Relazione di accertamento peritale

la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale (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 sono indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come 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 indicazioni 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 e al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

4/35

Relazione di accertamento peritale

- dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
 - 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
 - 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 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 articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
 - 5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

5/35

Relazione di accertamento peritale

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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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;*
7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
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*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

6/35

Relazione di accertamento peritale

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici 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;

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

7/35

Relazione di accertamento peritale

12. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà 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;*
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;*
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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

_____ **contro**

8/35

Relazione di accertamento peritale

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

9/35

Relazione di accertamento peritale

superficiaria dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare (*allegato 3*) trascritto in data del 07/07/2022 Rg. n. 14937, Rp. n. 10350, è stato pignorato, **per la quota di 1/1**, a favore di _____, con sede e direzione generale in _____, Via _____, C.F. _____: “[...] *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni edificabili in Comune di Riolo Terme (RA), distinti al NCT, fg. 36, part. 288 di ha. 0.16.06, e fg. 36, part. 289 di ha. 0.20.85. [...]*”

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 eseguita 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E. promossa da

_____ **contro**

10/35

Relazione di accertamento peritale

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,

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

11/35

Relazione di accertamento peritale

- 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 autentificato 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:

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

12/35

Relazione di accertamento peritale

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 vigente 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** [...]

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

13/35

Relazione di accertamento peritale

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 convezione. 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:

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

14/35

Relazione di accertamento peritale

- 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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

73/2022 R.G.E. promossa da

contro

15/35

Relazione di accertamento peritale

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

16/35

Relazione di accertamento peritale

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*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

17/35

Relazione di accertamento peritale

tecnologici; l'altezza massima è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile Hu 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 precedente 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

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

18/35

Relazione di accertamento peritale

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);

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro

19/35

Relazione di accertamento peritale

- **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”

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

20/35

Relazione di accertamento peritale

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 prevenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di compendio immobiliare costituito da n. 2 appezzamenti di terreno edificabili adiacenti e facenti parte della medesima lottizzazione, considerando le dimensioni, la posizione e più in generale le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di dette aree di terreno, si ritiene opportuno la suddivisione in n. 2 lotti, in particolare:

- *Lotto n. 1:* appezzamento di terreno edificabile identificato al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme al Foglio 36, Particella 288 (Seminativo Arb.), della superficie catastale pari a mq. 1.606;
- *Lotto n. 2:* appezzamento di terreno edificabile identificato al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme al Foglio 36, Particella 289, (Seminativo Arb.), della superficie catastale pari a mq. 2.085.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

21/35

Relazione di accertamento peritale

LOTTO N. 1

* * *

**APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI
RIOLO TERME (RA), CONTRADDISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL
FOGLIO 36, PARTICELLA 288**

* * *

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 fino ad un massimo di mq. 5.500 circa.

L'area costituente il *Lotto n. 1* oggetto di esecuzione immobiliare (Particella 288) ha superficie pari a mq. 1.606.

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. 1* oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme (*allegato 12*):

- beni intestati a:
 - _____, con sede _____, C.F. _____ - **per la quota di proprietà di 1/1**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

22/35

Relazione di accertamento peritale

dei seguenti beni:

- Foglio 36, **Particella 288**, Qualità Seminativo Arb., Classe 1, Superficie catastale: mq. 1606, Reddito: Dominicale € 13,27, Agrario € 11,20 (Annotazione d'immobile: SR)

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. 1 - Part. 288: _____ (Part. 287 e 302), _____ (Part. 289), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Il bene costituente il *Lotto n. 1* oggetto di stima risulta intestato come segue (*allegato 2, 8 e 12*):

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il bene 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E. promossa da

_____ **contro**

23/35

Relazione di accertamento peritale

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. 1* 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. 1* oggetto di esecuzione immobiliare (Particella 288) ha superficie pari a mq. 1.606.

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

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

24/35

Relazione di accertamento peritale

urbanizzazione già ultimate per carenza di manutenzione.

In tale data, 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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie dell'area di terreno edificabili costituente il *Lotto n. 1* è stata ricavata dalle visure catastali allegate alla presente reazione di stima:

- **Particella 288:** mq 1.606

STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo "Descrizione dei beni", 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 a Riolo Terme, nella zona produttiva/artigianale a Est della città, direttamente accessibile dalla SP306.

Il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenendo come riferimento i valori attribuiti alle aree di terreno per la determinazione ai fini dell'applicazione I.M.U., come regolamentato dal Decreto legislativo n. 504 del 30/12/1992 (*allegato 11*), con la quale il Comune di Riolo Terme ha determinato i valori di riferimento delle aree edificabili, per le zone a destinazione miste artigianali commerciali inedificate (D2).

Si sottolinea che il valore riportato nel Decreto fa riferimento all'anno 2005 (€/mq 43) ed è quindi opportuno raggugliarlo alla data attuale.

L'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

25/35

Relazione di accertamento peritale

indici ISTAT (*allegato 11*) per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, aggiornata all'anno 2021 a cui si somma l'incremento su base ISTAT in progressione negli anni successivi il 2009, quindi a partire dal 2010 con un incremento del + 0,70%, per il 2011 un incremento del + 1,60%, per il 2012 un incremento del + 2,75%, per il 2013 un incremento del + 3,00%, per il 2014 un incremento del + 1,18%, per il 2015 un incremento del + 0,23%, per il 2016 un incremento del + 0,00%, per il 2017 un incremento del + 0,00%, per il 2018 un incremento pari a + 1,10%, per il 2019 un incremento del + 0,00%, per il 2020 un incremento del + 0,50% ed infine per il 2021 un decremento del - 0,30%.

In conclusione si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a **€/mq 48,10**.

In ogni caso il nuovo strumento urbanistico conserva la compatibilità della destinazione urbanistica di zona rispetto alle previsioni del previgente P.R.G., in vigore del quale è stata sottoscritta la convenzione ancora in essere.

In ogni caso le previsioni per le zone di espansione a vocazione produttiva non dovrebbero subire particolari penalizzazioni sulla scorta della L.R. 24/2017.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, considerando in particolare lo stato di manutenzione e l'assenza di recinzione a delimitare le aree oggetto di procedura esecutiva, si ritiene di applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 48,10 per

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

26/35

Relazione di accertamento peritale

l'area di terreno costituente il *Lotto n. 1* oggetto di procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato come segue:

valore della Particella 288

	mq	1.606	x €/mq	48,10	€ 77.248,60
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				10,00%	€ 7.724,86
restano					€ 69.523,74
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 0,00
restano					€ 69.523,74
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene				10,00%	€ 6.952,37
restano					€ 62.571,37
valore dell'immobile per la piena proprietà¹					€ 62.500,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 1* da inserire nel bando risulta pari a:

LOTTO N. 1	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile,
Area di terreno	nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in
edificabili , facente	Comune di Riolo Terme (RA), distinta al Catasto
parte una	Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36,
lottizzazione sita in	Particella <u>288</u>
Comune di Riolo	
Terme (RA)	€ 62.500,00

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

27/35

Relazione di accertamento peritale

LOTTO N. 2

**APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI
RIOLO TERME (RA), CONTRADDISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL
FOGLIO 36, PARTICELLA 289**

* * *

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:

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ **contro**

28/35

Relazione di accertamento peritale

- 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E. promossa da

_____ **contro**

29/35

Relazione di accertamento peritale

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.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

_____ contro

30/35

Relazione di accertamento peritale

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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie dell'area di terreno edificabile costituente il *Lotto n. 2* è stata ricavata dalle visure catastali allegate alla presente reazione di stima:

- **Particella 289:** mq 2.085

STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo "Descrizione dei beni", 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 a Riolo Terme, nella zona produttiva/artigianale a Est della città, direttamente accessibile dalla SP306.

Il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenendo come riferimento i valori attribuiti alle aree di terreno per la determinazione ai fini dell'applicazione I.M.U., come regolamentato dal Decreto legislativo n. 504 del 30/12/1992 (*allegato 11*), con la quale il Comune di Riolo Terme ha determinato i valori di riferimento delle aree edificabili, per le zone a destinazione miste artigianali commerciali inedificate (D2).

Si sottolinea che il valore riportato nel Decreto fa riferimento all'anno 2005 (€/mq 43) ed è quindi opportuno raggugliarlo alla data attuale.

L'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

31/35

Relazione di accertamento peritale

indici ISTAT (*allegato 11*) per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, aggiornata all'anno 2021 a cui si somma l'incremento su base ISTAT in progressione negli anni successivi il 2009, quindi a partire dal 2010 con un incremento del + 0,70%, per il 2011 un incremento del + 1,60%, per il 2012 un incremento del + 2,75%, per il 2013 un incremento del + 3,00%, per il 2014 un incremento del + 1,18%, per il 2015 un incremento del + 0,23%, per il 2016 un incremento del + 0,00%, per il 2017 un incremento del + 0,00%, per il 2018 un incremento pari a + 1,10%, per il 2019 un incremento del + 0,00%, per il 2020 un incremento del + 0,50% ed infine per il 2021 un decremento del - 0,30%.

In conclusione si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a **€/mq 48,10**.

In ogni caso il nuovo strumento urbanistico conserva la compatibilità della destinazione urbanistica di zona rispetto alle previsioni del previgente P.R.G., in vigore del quale è stata sottoscritta la convenzione ancora in essere.

In ogni caso le previsioni per le zone di espansione a vocazione produttiva non dovrebbero subire particolari penalizzazioni sulla scorta della L.R. 24/2017.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, considerando in particolare lo stato di manutenzione e l'assenza di recinzione a delimitare le aree oggetto di procedura esecutiva, si ritiene di applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 48,10 per

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro

32/35

Relazione di accertamento peritale

l'area di terreno costituente il *Lotto n. 2* oggetto di procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato come segue:

valore della Particella 289

	mq	2.085	x €/mq	48,10	€ 100.288,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				10,00%	€ 10.028,85
restano					€ 90.259,65
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 0,00
restano					€ 90.259,65
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene				10,00%	€ 9.025,97
restano					€ 81.233,69
valore dell'immobile per la piena proprietà²					€ 81.500,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 2* da inserire nel bando risulta pari a:

LOTTO N. 2	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile,
Area di terreno	nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in
edificabili , facente	Comune di Riolo Terme (RA), distinta al Catasto
parte una	Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36,
lottizzazione sita in	Particella <u>289</u>
Comune di Riolo	
Terme (RA)	€ 81.500,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare risulta pari a:

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da

contro

33/35

Relazione di accertamento peritale

LOTTO N. 1	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in	
Area di terreno edificabili , facente parte una lottizzazione sita in Comune di Riolo Terme (RA)	Comune di Riolo Terme (RA), distinta al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36, Particella <u>288</u>	
		€ 62.500,00
LOTTO N. 2	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in	
Area di terreno edificabili , facente parte una lottizzazione sita in Comune di Riolo Terme (RA)	Comune di Riolo Terme (RA), distinta al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme, Foglio 36, Particella <u>289</u>	
		€ 81.500,00
TOTALE		€ 144.000,00

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 3 aprile 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E. promossa da _____ contro _____ 34/35 Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Visura catastale per soggetto
3. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
4. Certificazione notarile
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione amministrativa
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Tabella dei valori di riferimento
12. *Lotto 1*: Documentazione catastale
13. *Lotto 1*: Documentazione planimetrica
14. *Lotto 2*: Documentazione catastale
15. *Lotto 2*: Documentazione planimetrica

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
73/2022 R.G.E. promossa da**

contro

35/35

Relazione di accertamento peritale