

TRIBUNALE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Sereni Lucarelli Roberto

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 106/2016 alla quale sono riunite la
procedura R.G.n. 182/2016 e n. 232/2016,

**** **** ****

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, Agenzia delle Entrate di Faenza, Anagrafe di Cervia, ecc) *ed in data 10.11.2017 mi recavo a Cervia riuscendo ad accedere e prendere visione dei beni posti in località Pisignano, Villa Inferno e Campiano, nonché di un appartamento in Cervia Via Trasimeno n. 9/E alla presenza della Geom. Patrizia Melandri quale collaboratrice del Custode Dott. Eligio Errani. Per i restanti tre immobili siti in Cervia (ai quali non è stato possibile accedere), il Custode si impegnava ad attivarsi per eseguire l'accesso forzato con cambio delle serrature.*

Alla luce di ciò in accordo con il Custode, provvedevo a depositare istanza di proroga al G.E. per il deposito della relazione tecnica.

Solamente in data 28 febbraio 2018, dopo numerosi solleciti da parte della sottoscritta, il Custode mi faceva accedere ai restanti tre beni posti in Cervia Via Trasimeno n. 9/H, n. 11 e n. 13.

La sottoscritta provvedeva alla redazione della presente relazione tecnica estimativa in adempimento all'incarico ricevuto, suddividendo nei seguenti

capitoli la descrizione di ogni singolo lotto:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Oneri condominiali;
- 5) Corrispondenza tra il pignoramento/nota trascrizione e l'identificazione catastale attuale;
- 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Verifica conformità edilizia;
- 10) Destinazione urbanistica;
- 11) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 12) Valutazione del bene;

***** ***** *****

LOTTO 1

Immobile sito in CERVIA, localita' PISIGNANO

Via CROCIARONE n° 55/C

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo facente parte di complesso residenziale posto in Comune di Cervia, località Pisignano, Via Crociarone n. 55/C, costituita da un appartamento (monocale) con ingresso autonomo al piano primo e sviluppo ai piani secondo e terzo (soffitta), nonché autorimessa al piano interrato, oltre alle comproprietà

comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- **xxx** – Piena proprietaria **ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Comune Cervia Foglio 62 Mappale 507**

- **Sub. 10** - Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 12 - rendita €. 63,83 (autorimessa p. interrato);

- **Sub. 26** - Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 352,48 (abitazione p. primo, secondo e terzo)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonchè:

* **C.F. M.le 507 sub. 4 B.C.N.C.** – rampa, area di manovra p. interrato-terra ai sub. 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16

* **C.F. M.le 507 sub. 5 B.C.N.C.** – vano scale p. terra-1° ai sub. 25 – 26

* **C.F. M.le 507 sub. 29 B.C.N.C.** – corte e scala p. terra ai sub. 18,19,20,25,26,27,28

* **C.F. M.le 507 sub. 30 B.C.N.C.** – corte scoperta a tutti i subalterni, il tutto come risulta da elaborato planimetrico attualmente depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Il fabbricato residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 62 Mappale 507 (ENTE URBANO) di mq. 1222.

Confini

Nord : Altra U.I. sub. 27

Sud : Altra U.I. sub. 25

Est : Esterno

Ovest : Esterno

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, si evince che al ventennio, l'originaria consistenza immobiliare (Foglio 62 Mappale 228 sub. 1 e 2) risultava intestata al C.C.P.A. Consorzio Cooperative Produttori Agricoltura S.c.r.l. – Consorzio Nazionale con sede in Ravenna.

Con atto di compravendita del 29.03.2001 a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 467352, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 30.03.2001 al Reg.Part.n. 3215, il suddetto Consorzio vendeva il compendio immobiliare sopracitato alla società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX la quale procedette a xxxe, di cui fa parte l'unità pignorata. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

“ L'area di pertinenza su cui sorge il fabbricato oggetto del trascrivendo atto è distinta nel N.C.T. del Comune di Cervia al Foglio 62 con il Mappale 30 di mq. 1222. La vendita è stata fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile alienato, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, con particolare riferimento alla servitù di passaggio per cose, persone e veicoli, costituita nell'atto a rogito Notaio Alessandro Scarano di Ravenna in data 16 maggio 1962 Rep.n.14114/934 trascritto a Ravenna con nota in data 12.06.1962 art. 3791, servitù corrente su una striscia di terreno lungo il confine lato est della larghezza di metri 4 per la

costruzione di una strada che abbia una larghezza complessiva costante di metri 8, a favore del confinante sig. [REDACTED]. La costruzione di detta strada sarà effettuata a cura e spese della società acquirente, quando riterrà opportuno costruirla. La manutenzione sarà a carico di tutti gli utenti e comunque si è fatto espresso riferimento a tutti i patti e condizioni fissati e/o richiamati nell'atto del Notaio Alessandro Scarano di Ravenna in data 07.10.1966 Rep.n. 41850/2578 trascritto a Ravenna con nota in data 22.10.1966 art. 6677”.

Relativamente a quanto sopra riportato, in data 05.02.2004 è stato stipulato un atto di precisazione a rogito Notaio Zambianchi di Ravenna Rep.n. 558908 trascritto presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 05.03.2004 al Reg.Part.n. 3905, tra la xxxx ed il [REDACTED] [REDACTED] gravante i beni distinti al C.F. al Foglio 62 Mappale 228 sub. 1 e 2. Per maggiore chiarezza si allega la nota di trascrizione (vedi allegato 3).

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'abitazione è attualmente libero/vuoto. Le chiavi di accesso sono in possesso del Custode Giudiziario Notaio Eligio Errani.

Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.

**** **** ****

4) – ONERI CONDOMINIALI

Come riferito dall'Amministratore Condominiale [REDACTED] [REDACTED] di Cervia Viale Roma n. 19, la situazione contabile della porzione immobiliare vede un debito a carico della società eseguita fino

alla data del febbraio 2018, pari a circa €. 2.300,00 (vedi prospetto riassuntivo allegato). **Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".**

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali della porzione immobiliare pignorata, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione della stessa in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

*- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo facente parte di complesso residenziale posto in Comune di Cervia, località **Pisignano, Via Crociarone n. 55/C**, costituita da un appartamento (monocale) con ingresso autonomo al piano primo e sviluppo ai piani secondo e terzo (soffitta), nonché autorimessa al piano interrato, oltre alle comproprietà comuni condominiali.*

Catasto Fabbricati _ **Comune Cervia Foglio 62 Mappale 507**

- **Sub. 10** - Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 12 - rendita €. 63,83 (autorimessa p. interrato);
- **Sub. 26** - Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 352,48

(abitazione p. primo, secondo e terzo)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonchè:

** C.F. M.le 507 sub. 4 B.C.N.C. – rampa, area di manovra p. interrato-terra ai sub. 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16*

** C.F. M.le 507 sub. 5 B.C.N.C. – vano scale p. terra-1° ai sub. 25– 26*

** C.F. M.le 507 sub. 29 B.C.N.C. – corte e scala p. terra ai sub. 18,19,20,25,26,27,28*

** C.F. M.le 507 sub. 30 B.C.N.C. – corte scoperta a tutti i subalterni.*

Il fabbricato residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 62 Mappale 507 (ENTE URBANO) di mq. 1222.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Abitazione p. 1°-2°	mq. 63,70
* Balconi p. 1°	mq. 26,00
* Soffitta p. 3°	mq. 60,90
* Balcone p. 3°	mq. 19,30
* Autorimessa p. int.	mq. 11,30

Descrizione

Il compendio immobiliare si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, parcheggio scoperto privato ecc., e si compone di n. 11 unità abitative e n. 11

autorimesse; si eleva su quattro piani fuori terra ed uno interrato ed ha accesso dalla pubblica via Crociarone attraverso un corsello pedonale sul lato ovest ed uno carrabile sul lato est.

L'appartamento pignorato è raggiungibile da un vano scala esterno comune, ha accesso autonomo al p. primo e si sviluppa come detto al piano secondo ove troviamo un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e due balconi; attraverso una stretta scala in arredo si raggiunge la mansarda, composta da due locali uso soffitta, un bagno ed un balcone. Al piano interrato troviamo un autorimessa esclusiva.

L'immobile realizzato nel 2009 e mai abitato, appare ultimato a livello di finiture interne ed esterne e di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, ad eccezione della caldaia che non è stata installata.

Il complesso residenziale sorge in località Pisignano, una piccola frazione ad ovest del Comune di Cervia dal quale dista circa 7 km. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta presenza di realtà commerciali di piccole/medie dimensioni.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., solai e copertura in latero-cemento, tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre in persiane in legno, parapetti nei balconi muretto faccia a vista e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color giallo e rosa pastello.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso blindato;

- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nei balconi;
- Scala dal p.1à al 2° rivestita in marmo, scala dal p. 2° al p. 3° soffitta in arredo ferro e legno;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare/certificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati, mancante di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da verificare/completare/certificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;

Caratteristiche di finitura interne AUTORIMESSA

- Basculante d'accesso in metallo, pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura.

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato LOTTO 1, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Ravenna, [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]

xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **17.06.2016 Reg.Part. 6360, gravante la piena proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura);

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **05.02.2004 Reg.Part. 515** per €. 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Forlimpopoli, a garanzia di apertura di credito della durata di anni 1 e 7 mesi (debito originario €. 750.000,00), concesso con atto Notaio Zambianchi di Ravenna del 29.01.2004 Rep.n. 558183/19931, a carico della xxx con sede in Cervia **per la proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura);

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.01.2014 Reg.Part.n. 45** per €. 20.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.11.2013 Rep.n. 851, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 13.500,00;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'**11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), ed a carico di xxx per la proprietà di altri

beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **27.07.2015 Reg.Part.n. 1835** per €. 42.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 25.07.2014 Rep.n. 1310/2014, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 31.212,48;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **03.10.2016 Reg.Part.n. 2965** per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di xx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 1** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, è emerso che il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 119/715 del 31.05.2002 (Prot.n. 22104/02) a nome di xx, per la nuova costruzione di un fabbricato residenziale composto da n. 10 unità abitative, in Pisignano di Cervia Via Crociarone n.

53/55;

- Denuncia di Inizio Attività N. 539/F prot.n. 18375 del 23.04.2004 a nome di xxx srl, per la realizzazione di recinzione stradale e passi carrai;
- Denuncia di Inizio Attività N. 933/F prot.n. 41989 del 06.09.2005 a nome di xxx srl, quale variante in corso d'opera;
- Denuncia di Inizio Attività N. 475/F prot.n. 21545 del 22.04.2008 a nome di xxx srl, per demolizione di pensilina in c.a. sopra scivolo di ingresso alle autorimesse;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 3 del 22.01.2007 (prot.n. 3470/07);
- Accertamento di conformità art. 17 L.R. 23/2004, istruttoria N. 55/J pratica n. 196/2009 e prot.n. 4365 del 27.01.2009 a nome di xxxl, nell'unità immobiliare posta al p. 2° (Sub. 26) per modifiche nella scala di servizio di accesso al piano sottotetto, modifiche nei tramezzi e nelle porte-finestre del piano sottotetto.

Dalle verifiche svolte in loco, per quanto concerne l'unità abitativa p.1-2°-3° si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'Accertamento di Conformità prot.n. 4365 del 27.01.2009 che riguardava soprattutto i locali del p. sottotetto, e precisamente :

- Lieve traslazione del tramezzo tra il disimpegno ed il bagno al p. secondo;
- Diversa dimensione (larghezza) delle finestre del p. secondo e delle porte-finestre del piano sottotetto;
- Realizzazione di muretto divisorio in uno dei balconi del p. secondo;

- Diversa dimensione dei locali soffitta al piano sottotetto;
- Diversa dimensione del balcone del p. sottotetto (larghezza minore)

Per quanto concerne invece il posto auto al p. interrato si è riscontrato che rispetto all'elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività N. 933/F prot.n. 41989 del 06.09.2005 ove veniva rappresentato come "posto macchina", è stata realizzata una parete divisoria con l'attiguo posto auto ed è stato realizzato/installato il basculante di accesso, trasformando il posto auto in un autorimessa.

Le difformità sopracitate, sia nell'abitazione che nel posto auto, dovranno essere oggetto di una approfondita analisi con i tecnici del Comune di Cervia, per valutare la regolarizzazione degli stessi; L'aggiudicatario, a proprie spese, potrà verificare tali aspetti e sanare tali irregolarità, presentando una pratica edilizia in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando la relativa sanzione amministrativa.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate nell'ambito della suddetta sanatoria.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è destinato, in base al PRG Comune di Cervia – Variante Generale approvata dalla Giunta Provinciale con atto n.465 del 09.05.1997, e successive varianti :

“B.4 – Area residenziale estensiva - satura o di completamento - Forese” – Art. 25 NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xx

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Pisignano (zona entroterra), per immobili di recente realizzazione aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Locale p. 1°(ingresso)	mq. 10,20 x 1/2 =	mq. 5,10
* Abitazione p. 2°	mq. 53,50 x 1,00 =	mq. 53,50
* Balconi p. 2°	mq. 26,00 x 1/3 =	mq. 8,66
* Locali mansarda p. 3°	mq. 60,90 x 1/2 =	mq. 30,45
* Balcone p.3°	mq. 19,30 x 1/3 =	mq. 6,43
* Autorimessa p. int.	mq. 11,30 x 1/2 =	mq. 5,65
* quota parti comuni	a forfait	<u>mq. 3,21</u>
Sommano in totale		mq. 113,00

Mq. 113,00 x €. 1.300,00/mq. = €. 146.900,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **valutata la zona in cui sorge il bene e**

dello stato di conservazione in cui versa, tenuto conto della necessità di sanare le difformità edilizie presenti, ritengo che le spese tecniche per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali nonché l'onere sanzionatorio, possano incidere per un importo forfettario di circa €. 5.000,00, che decurterò dal valore testè ricavato e che arrotonderò ad €. 141.900,00.

Considerata la presenza di spese condominiali insolute a carico dell'acquirente, della particolarità dell'unità immobiliare che presenta un esuberanza di superficie adibita a servizi rispetto a quella abitativa, senza dimenticare l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **LIBERO al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 120.000,00 (centoventimilaeuro/00) Valore di stima del LOTTO 1.**

LOTTO 2

Lotto edificabile in RAVENNA, località San PIETRO in CAMPIANO Via Leonardo SCIASCIA

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente

parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 8, identificato catastalmente con la seguente intestazione :

- xxx - Piena proprietà ESECUTATA

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 620 – Qualità Incolto

Ster - Superficie mq. 585

Confini

Nord : Via Sciascia e mappale 621

Sud : mappale 741 e altre particelle terreno

Est : mappale 621 e altre particelle terreno

Ovest : Via Sciascia e mappale 741

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e dalla relazione notarile, si evince che al ventennio, il lotto di terreno in questione (unitamente ad altre particelle facenti parte di una nuova zona di espansione) risultava intestato alla

con sede in
Ravenna.

Con atto in data 10.06.2003 a rogito Notaio Vincenzo Palmieri Rep.n. 295839/19889, registrato a Lugo il 09.06.2003 al N. 1480 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 10.06.2003 al Reg.Part.n. 8228, la suddetta Cooperativa vendeva il bene in questione (ed altri facenti parte della medesima lottizzazione) alla Società

10.05.2004 al N. 734 e trascritto a Ravenna il 14.05.2004 all'art. 7622 Reg.Part, a favore tra l'altro della società venditrice, di attraversamento con una condotta fognaria in pressione lungo il confine con i terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio Foglio 101 con i mappali 143 e 144.

La società venditrice da atto alla parte acquirente che ne prende atto e lo accetta, che esiste altresì servitù a favore dell'Enel per condutture aeree trascritta a Ravenna il 10.11.1973 all'art. 10367 Reg.Part.; servitù che viene trasferita da area in conduttura mezzo di cavo sotterraneo a cura dell'Enel ma a spese della società venditrice Iter e precisa e da atto che i relativi lavori sono in corso di esecuzione.

La vendita è stata inoltre fatta con i seguenti patti:

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno venduto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata (convenzione di piano particolareggiato di iniziativa privata) di cui all'atto a rogito Notaio Pasi sopra citato, ben conosciuta ed accettata dalla parte acquirente, e che pertanto nell'edificazione dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni in essa previsti, nonché quelli derivanti dal Piano Regolatore di Ravenna a recintare il lotto acquistato, e nel caso in cui ciò venisse posto in essere con il confinante di altro lotto, esclusa la parte venditrice, le spese saranno divise in parti uguali fra i medesimi. La parte compratrice, in sede di costruzione del proprio fabbricato sul lotto acquistato, dovrà porre in essere la diligenza del buon padre di famiglia e nel caso in cui dovesse danneggiare la strada, i marciapiedi e le opere di urbanizzazione relative ai lotti interessati, dovrà ristabilire lo stato Quo ante senza alcune onere,

spesa o responsabilità per la parte venditrice. La parte acquirente si impegna fin da ora di eseguire le suddette opere di ripristino su semplice comunicazione con lettera raccomandata da parte del venditore, con l'intesa che decorsi 30 giorni dalla data della comunicazione, la stessa parte venditrice potrà provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori addebitando alla parte acquirente tutte le spese che si dovranno sostenere. La società venditrice assume formale impegno di eseguire, a propria cura e spese, tutte indistintamente le opere di urbanizzazione relative alla intera lottizzazione, nei tempi e con le caratteristiche e modalità che le sono state imposte dal Comune di Ravenna con la convenzione di lottizzazione che la società venditrice ha stipulato con detto comune con atto a rogito Notaio Pasi in data 04.11.2004 sopra meglio descritto, esonerando la parte compratrice da ogni onere e spesa. La parte venditrice, come sopra rappresentata, con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Ravenna permesso di costruire n. 656/05 in data 24.10.2005 pratica P.G.n. 68955/04 e per l'edificazione nel comparto in cui è parte il lotto in oggetto, è stato rilasciato permesso di costruire n. 300/2006 in data 31.05.2006. Pertanto la parte acquirente per quanto occorrer possa, ha nominato e costituito procuratrice speciale la società venditrice, intendendosi fin da ora prestato ogni opportuno consenso, affinché stipuli eventuali atti di vincolo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di superficie ai fini edificatori o di costituzione di servitù di uso pubblico, che possano essere richiesti dagli strumenti urbanistici ed edilizi rilasciati dal Comune di Ravenna."

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato è composto da un lotto di terreno edificabile privo di fabbricati. **Immobile ILIBERO al decreto di trasferimento.**

**** **** ****

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in piena proprietà in capo alla società esecutata.

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

- Piena proprietà di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto urbanistico esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 8.

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 620 – Qualità Incolto Ster - Superficie mq. 585

**** **** ****

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superficie fondiaria Lotto mq. 585

Descrizione

Il lotto di terreno in oggetto fa parte della nuova zona di espansione della piccola frazione di S. Pietro in Campiano, Area Via del Sale, regolamentata dalla Convenzione edilizia generale per l'attuazione del Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), stipulata con il Comune di Ravenna in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621.

Dalla lettura di tale convenzione, e come confermato dal tecnico preposto del Settore Urbanistica del Comune di Ravenna, si evince che essa è oggi ritenuta valida e applicabile alla nuova zona di espansione a cui si riferisce, fino all'ottobre 2024 (ovvero non oltre il ventesimo anno dalla data della sua stipula).

Dallo stralcio di elaborato grafico esplicativo allegato al progetto di variante delle opere di urbanizzazione primaria, si evince che il lotto in questione (Lotto n. 8), ha la seguente potenzialità edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37
- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37

La nuova zona residenziale è servita da tutte le reti pubbliche Acquedotto, Gas, Enel, Telecom e le opere di urbanizzazione primaria risultano completate. Il lotto non risulta recintato, presenta alta vegetazione spontanea e confina sul lato sud con particella di terreno agricolo, sul lato nord con la via pubblica Leonardo Sciascia, sul lato est con un altro lotto edificabile (oggetto della presente procedura esecutiva) e sul lato ovest con la particella 741 sulla quale è presente un edificio abitativo.

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene

pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Ravenna, contro xx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **11.08.2016 Reg.Part. 9091, gravante la piena proprietà del LOTTO 2** (e altri lotti oggetto della presente procedura);

* **Convenzione edilizia** stipulata in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621 Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data **18.11.2004 al Reg.Part.n. 17241**, tra la [REDACTED] + la Società [REDACTED] ed il COMUNE di RAVENNA.

Iscrizioni:

* **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **04.09.2013 al Reg.Part.n. 2114** per €. 156.416,32 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Firenze, **a carico di Società xx per la piena proprietà del LOTTO 2** (e altri lotti oggetto della presente procedura) a garanzia di un debito di €. 78.208,16;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'**11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Forlì, a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 2** (e altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia

dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **03.10.2016 Reg.Part.n. 2965** per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 2** (e altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche/ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è stato possibile recuperare la seguente documentazione:

* Permesso di Costruire n. 656/05 del 24.10.2005 (P.G.n. 68955/04) a nome della Società [REDACTED] con sede in Lugo e della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Via del Sale in S. Pietro in Campiano;

* Variante al P.d.C. n. 374/2008 del 29.05.2008 (P.G.n. 49828/2008) a nome della Società [REDACTED] con sede in Lugo e della Coop.va [REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di cui sopra.

Nell'elaborato grafico esplicativo "Variante – Planimetria sistemazione di Progetto" allegato alla Variante sopracitata, si evince che il lotto in questione identificato con il N. 8 possiede la seguente potenzialità

edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37
- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37.

I suddetti parametri potranno essere applicati sul lotto pignorato fino al 31.10.2024; dopo tale data si applicherà quanto stabilito nelle “condizioni generali” della convenzione edilizia e/o si dovranno rispettare i nuovi parametri/vincoli/limitazioni imposti dallo Strumento Urbanistico vigente nel territorio del Comune di Ravenna.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge lo stabile è destinata:

* dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e modificato con la Variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 207602/128 dell'11.12.2017 – Tavola 086 CAMPIANO – SAN PIETRO IN CAMPIANO :

a “SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra” regolamentato dall'art. VIII. 6.4 c1 NdA; e ricade all'interno dei PUA approvati - art. III. 1.3 NdA;

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xxxx

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali che stanno

trattando lotti di terreno edificabile simili a quello oggetto di stima e comunque posti nelle frazioni limitrofe; *nel merito si può riferire che attualmente in località San Pietro in Campiano, possa essere stimata la seguente valutazione:*

Mq. 585,00 x €. 120,00/mq. = €. 70.200,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite**, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, il sottoscritto ritiene che per il bene in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 60.000,00** (*sessantamilaeuro/00*) **Valore di stima LOTTO 2.**

LOTTO 3

Lotto edificabile in RAVENNA, località San PIETRO in CAMPIANO Via Leonardo SCIASCIA

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 9, identificato catastalmente con la seguente intestazione :

xxxx - **Piena proprietà ESECUTATA**

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 621 – Qualità Incolto

Ster - Superficie mq. 585

Confini

Nord : Via Sciascia e mappale 622

Sud : mappale 620 e altre particelle terreno

Est : mappale 622 e altre particelle terreno

Ovest : Via Sciascia e mappale 620

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e dalla relazione notarile, si evince che al ventennio, il lotto di terreno in questione (unitamente ad altre particelle facenti parte di una nuova zona di espansione) risultava intestato alla [REDACTED] con sede in Ravenna.

Con atto in data 10.06.2003 a rogito Notaio Vincenzo Palmieri Rep.n. 295839/19889, registrato a Lugo il 09.06.2003 al N. 1480 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 10.06.2003 al Reg.Part.n. 8228, la suddetta Cooperativa vendeva il bene in questione (ed altri facenti parte della medesima lottizzazione) alla Società [REDACTED] Con sede in Lugo.

Con successivo atto di compravendita Notaio Ernesto Zambianchi del 21.05.2007 Rep.n. 618171/22658, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 20.06.2007 Reg.Part.n. 9116, la società [REDACTED]

██████████ vendeva il bene alla xxxcon sede in Cervia. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne gli usi, diritti e servitù dell'immobile compravenduto ci si riferisce integralmente a quanto riportato nel suddetto atto di provenienza Notaio Zambianchi Rep.n. 618171/22658 del 21.05.2007 , che si unisce in allegato, ed in particolare si riporta quanto segue:

“La vendita è stata fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile alienato, con ogni su accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti in particolare la vendita è stata fatta ed accettata con particolare riferimento:

- alla convenzione generale per l'attuazione del progetto urbanistico esecutivo, stipulata con il Comune di Ravenna con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Ravenna in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621 registrato a Ravenna il 17.11.2004 al N. 6419, trascritto a Ravenna in data 18.11.2004 all'art. 17241 Reg. Part.;

- alla servitù di condotta per scarico di acque meteoriche costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Palmieri di Lugo in data 15.05.2003 Rep.n.295840/19890, registrato a Lugo il 23.05.2003 al N. 112, trascritto a Ravenna in data 10.06.2003 all'art. 8220 Reg.Part.;

- servitù costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 29.04.2004 Rep.n. 25617/5159 registrato a Ravenna il 10.05.2004 al N. 734 e trascritto a Ravenna il 14.05.2004 all'art. 7622 Reg.Part, a favore tra l'altro della società venditrice, di attraversamento con una condotta fognaria in pressione lungo il confine con i terreni distinti nel

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio Foglio 101 con i mappali 143 e 144.

La società venditrice da atto alla parte acquirente che ne prende atto e lo accetta, che esiste altresì servitù a favore dell'Enel per condutture aeree trascritta a Ravenna il 10.11.1973 all'art. 10367 Reg.Part.; servitù che viene trasferita da area in conduttura mezzo di cavo sotterraneo a cura dell'Enel ma a spese della società venditrice Iter e precisa e da atto che i relativi lavori sono in corso di esecuzione.

La vendita è stata inoltre fatta con i seguenti patti:

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno venduto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata (convenzione di piano particolareggiato di iniziativa privata) di cui all'atto a rogito Notaio Pasi sopra citato, ben conosciuta ed accettata dalla parte acquirente, e che pertanto nell'edificazione dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni in essa previsti, nonché quelli derivanti dal Piano Regolatore di Ravenna a recintare il lotto acquistato, e nel caso in cui ciò venisse posto in essere con il confinante di altro lotto, esclusa la parte venditrice, le spese saranno divise in parti uguali fra i medesimi. La parte compratrice, in sede di costruzione del proprio fabbricato sul lotto acquistato, dovrà porre in essere la diligenza del buon padre di famiglia e nel caso in cui dovesse danneggiare la strada, i marciapiedi e le opere di urbanizzazione relative ai lotti interessati, dovrà ristabilire lo stato Quo ante senza alcune onere, spesa o responsabilità per la parte venditrice. La parte acquirente si impegna fin da ora di eseguire le suddette opere di ripristino su semplice comunicazione con lettera raccomandata da parte del venditore, con

l'intesa che decorsi 30 giorni dalla data della comunicazione, la stessa parte venditrice potrà provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori addebitando alla parte acquirente tutte le spese che si dovranno sostenere. La società venditrice assume formale impegno di eseguire, a propria cura e spese, tutte indistintamente le opere di urbanizzazione relative alla intera lottizzazione , nei tempi e con le caratteristiche e modalità che le sono state imposte dal Comune di Ravenna con la convenzione di lottizzazione che la società venditrice ha stipulato con detto comune con atto a rogito Notaio Pasi in data 04.11.2004 sopra meglio descritto, esonerando la parte compratrice da ogni onere e spesa. La parte venditrice, come sopra rappresentata, con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Ravenna permesso di costruire n. 656/05 in data 24.10.2005 pratica P.G.n. 68955/04 e per l'edificazione nel comparto in cui è parte il lotto in oggetto, è stato rilasciato permesso di costruire n. 300/2006 in data 31.05.2006. Pertanto la parte acquirente per quanto occorrer possa, ha nominato e costituito procuratrice speciale la società venditrice, intendendosi fin da ora prestato ogni opportuno consenso, affinché stipuli eventuali atti di vincolo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di superficie ai fini edificatori o di costituzione di servitù di uso pubblico, che possano essere richiesti dagli strumenti urbanistici ed edilizi rilasciati dal Comune di Ravenna.”

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato è composto da un lotto di terreno edificabile privo di

fabbricati. **Immobile ILIBERO al decreto di trasferimento.**

**** **** ****

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in piena proprietà in capo alla società esecutata.

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

- Piena proprietà di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto urbanistico esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 9.

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 621 – Qualità Incolto Ster - Superficie mq. 585

**** **** ****

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superficie fondiaria Lotto mq. 585

Descrizione

Il lotto di terreno in oggetto fa parte della nuova zona di espansione della piccola frazione di S. Pietro in Campiano, Area Via del Sale, regolamentata dalla Convenzione edilizia generale per l'attuazione del Progetto

Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), stipulata con il Comune di Ravenna in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621.

Dalla lettura di tale convenzione, e come confermato dal tecnico preposto del Settore Urbanistica del Comune di Ravenna, si evince che essa è oggi ritenuta valida e applicabile alla nuova zona di espansione a cui si riferisce, fino all'ottobre 2024 (ovvero non oltre il ventesimo anno dalla data della sua stipula).

Dallo stralcio di elaborato grafico esplicativo allegato al progetto di variante delle opere di urbanizzazione primaria, si evince che il lotto in questione (Lotto n. 9), ha la seguente potenzialità edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37
- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37

La nuova zona residenziale è servita da tutte le reti pubbliche Acquedotto, Gas, Enel, Telecom e le opere di urbanizzazione primaria risultano completate. Il lotto non risulta recintato, presenta alta vegetazione spontanea e confina sul lato sud con particella di terreno agricolo, sul lato nord con la via pubblica Leonardo Sciascia, sui lati est ed ovest con altri due lotti edificabile (oggetto della presente procedura esecutiva).

**** **** ****

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] e

██████████ con sede in Ravenna, contro xx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **11.08.2016 Reg.Part. 9091**, **gravante la piena proprietà del LOTTO 3** (e altri lotti oggetto della presente procedura);

* **Convenzione edilizia** stipulata in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621 Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data **18.11.2004 al Reg.Part.n. 17241**, tra la ██████████ + la Società ██████████ ed il COMUNE di RAVENNA.

Iscrizioni :

* **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **04.09.2013 al Reg.Part.n. 2114** per €. 156.416,32 a favore di ██████████ ██████████." con sede in Firenze, a **carico di xxx per la piena proprietà del LOTTO 3** (e altri lotti oggetto della presente procedura) a garanzia di un debito di €. 78.208,16;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'**11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per €. 25.000,00 a favore di ██████████ ██████████ con sede in Forlì, a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 3** (e altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **03.10.2016 Reg.Part.n. 2965** per €. 75.000,00 a favore di ██████████

con sede in Roma, a carico di xx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 3** (e altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche/ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è stato possibile recuperare la seguente documentazione:

* Permesso di Costruire n. 656/05 del 24.10.2005 (P.G.n. 68955/04) a nome della Società [REDACTED] con sede in Lugo e della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Via del Sale in S. Pietro in Campiano;

* Variante al P.d.C. n. 374/2008 del 29.05.2008 (P.G.n. 49828/2008) a nome della Società [REDACTED] con sede in Lugo e della Coop.va

[REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di cui sopra.

Nell'elaborato grafico esplicativo "Variante – Planimetria sistemazione di Progetto" allegato alla Variante sopracitata, si evince che il lotto in questione identificato con il N. 9 possiede la seguente potenzialità edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37

- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37.

I suddetti parametri potranno essere applicati sul lotto pignorato fino al

31.10.2024; dopo tale data si applicherà quanto stabilito nelle “condizioni generali” della convenzione edilizia e/o si dovranno rispettare i nuovi parametri/vincoli/limitazioni imposti dallo Strumento Urbanistico vigente nel territorio del Comune di Ravenna.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge lo stabile è destinata:

* dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e modificato con la Variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 207602/128 dell'11.12.2017 – Tavola 086 CAMPIANO – SAN PIETRO IN CAMPIANO :

a “SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra” regolamentato dall'art. VIII. 6.4 c1 NdA; e ricade all'interno dei PUA approvati - art. III. 1.3 NdA;

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata (xxx)

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali che stanno trattando lotti di terreno edificabile simili a quello oggetto di stima e comunque posti nelle frazioni limitrofe; *nel merito si può riferire che attualmente in località San Pietro in Campiano, possa essere stimata la seguente valutazione:*

Mq. 585,00 x €. 120,00/mq. = €. 70.200,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite**, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, il sottoscritto ritiene che per il bene in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a €. **60.000,00** (*sessantamilaeuro/00*) **Valore di stima LOTTO 3**

LOTTO 4

Lotto edificabile in RAVENNA, località San PIETRO in CAMPIANO Via Leonardo SCIASCIA

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 10, identificato catastalmente con la seguente intestazione :

- xxx - Piena proprietà **ESECUTATA**

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 622 – Qualità Incolto

Ster - Superficie mq. 585

Confini

Nord : Via Sciascia e mappale 623

Sud : mappale 621 e altre particelle terreno

Est : mappale 623 e altre particelle terreno

Ovest : Via Sciascia e mappale 621

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e dalla relazione notarile, si evince che al ventennio, il lotto di terreno in questione (unitamente ad altre particelle facenti parte di una nuova zona di espansione) risultava intestato alla [REDACTED] con sede in Ravenna.

Con atto in data 10.06.2003 a rogito Notaio Vincenzo Palmieri Rep.n. 295839/19889, registrato a Lugo il 09.06.2003 al N. 1480 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 10.06.2003 al Reg.Part.n. 8228, la suddetta Cooperativa vendeva il bene in questione (ed altri facenti parte della medesima lottizzazione) alla Società [REDACTED] Con sede in Lugo.

Con successivo atto di compravendita Notaio Ernesto Zambianchi del 21.05.2007 Rep.n. 618171/22658, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 20.06.2007 Reg.Part.n. 9116, la società [REDACTED] vendeva il bene alla xxxx con sede in Cervia. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne gli usi, diritti e servitù dell'immobile compravenduto ci si riferisce integralmente a quanto riportato nel

suddetto atto di provenienza Notaio Zambianchi Rep.n. 618171/22658 del 21.05.2007 , che si unisce in allegato, ed in particolare si riporta quanto segue:

“La vendita è stata fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile alienato, con ogni su accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti in particolare la vendita è stata fatta ed accettata con particolare riferimento:

- alla convenzione generale per l'attuazione del progetto urbanistico esecutivo, stipulata con il Comune di Ravenna con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Ravenna in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621 registrato a Ravenna il 17.11.2004 al N. 6419, trascritto a Ravenna in data 18.11.2004 all'art. 17241 Reg. Part.;

- alla servitù di condotta per scarico di acque meteoriche costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Palmieri di Lugo in data 15.05.2003 Rep.n.295840/19890, registrato a Lugo il 23.05.2003 al N. 112, trascritto a Ravenna in data 10.06.2003 all'art. 8220 Reg.Part.;

- servitù costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 29.04.2004 Rep.n. 25617/5159 registrato a Ravenna il 10.05.2004 al N. 734 e trascritto a Ravenna il 14.05.2004 all'art. 7622 Reg.Part, a favore tra l'altro della società venditrice, di attraversamento con una condotta fognaria in pressione lungo il confine con i terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio Foglio 101 con i mappali 143 e 144.

La società venditrice da atto alla parte acquirente che ne prende atto e lo accetta, che esiste altresì servitù a favore dell'Enel per condutture aeree

trascritta a Ravenna il 10.11.1973 all'art. 10367 Reg.Part.; servitù che viene trasferita da area in condotta mezzo di cavo sotterraneo a cura dell'Enel ma a spese della società venditrice Iter e precisa e da atto che i relativi lavori sono in corso di esecuzione.

La vendita è stata inoltre fatta con i seguenti patti:

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno venduto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata (convenzione di piano particolareggiato di iniziativa privata) di cui all'atto a rogito Notaio Pasi sopra citato, ben conosciuta ed accettata dalla parte acquirente, e che pertanto nell'edificazione dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni in essa previsti, nonché quelli derivanti dal Piano Regolatore di Ravenna a recintare il lotto acquistato, e nel caso in cui ciò venisse posto in essere con il confinante di altro lotto, esclusa la parte venditrice, le spese saranno divise in parti uguali fra i medesimi. La parte compratrice, in sede di costruzione del proprio fabbricato sul lotto acquistato, dovrà porre in essere la diligenza del buon padre di famiglia e nel caso in cui dovesse danneggiare la strada, i marciapiedi e le opere di urbanizzazione relative ai lotti interessati, dovrà ristabilire lo stato Quo ante senza alcune onere, spesa o responsabilità per la parte venditrice. La parte acquirente si impegna fin da ora di eseguire le suddette opere di ripristino su semplice comunicazione con lettera raccomandata da parte del venditore, con l'intesa che decorsi 30 giorni dalla data della comunicazione, la stessa parte venditrice potrà provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori addebitando alla parte acquirente tutte le spese che si dovranno sostenere. La società venditrice assume formale impegno di eseguire, a propria cura e

spese, tutte indistintamente le opere di urbanizzazione relative alla intera lottizzazione , nei tempi e con le caratteristiche e modalità che le sono state imposte dal Comune di Ravenna con la convenzione di lottizzazione che la società venditrice ha stipulato con detto comune con atto a rogito Notaio Pasi in data 04.11.2004 sopra meglio descritto, esonerando la parte compratrice da ogni onere e spesa. La parte venditrice, come sopra rappresentata, con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Ravenna permesso di costruire n. 656/05 in data 24.10.2005 pratica P.G.n. 68955/04 e per l'edificazione nel comparto in cui è parte il lotto in oggetto, è stato rilasciato permesso di costruire n. 300/2006 in data 31.05.2006. Pertanto la parte acquirente per quanto occorrer possa, ha nominato e costituito procuratrice speciale la società venditrice, intendendosi fin da ora prestato ogni opportuno consenso, affinché stipuli eventuali atti di vincolo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di superficie ai fini edificatori o di costituzione di servitù di uso pubblico, che possano essere richiesti dagli strumenti urbanistici ed edilizi rilasciati dal Comune di Ravenna.”

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato è composto da un lotto di terreno edificabile privo di fabbricati. **Immobile ILIBERO al decreto di trasferimento.**

**** **** ****

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in piena proprietà in capo alla società eseguita.

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

- Piena proprietà di lotto di terreno edificabile (privo di fabbricati) sito in Comune di Ravenna, località S. Pietro in Campiano Via Leonardo Sciascia, facente parte di una nuova zona di espansione di cui al Progetto urbanistico esecutivo di Iniziativa Privata Via del Sale - Lotto n. 10.

Catasto Terreni

Comune Ravenna Sez. SAVIO Foglio 100 Mappale 622 – Qualità Incolto Ster - Superficie mq. 585

**** **** ****

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superficie fondiaria Lotto mq. 585

Descrizione

Il lotto di terreno in oggetto fa parte della nuova zona di espansione della piccola frazione di S. Pietro in Campiano, Area Via del Sale, regolamentata dalla Convenzione edilizia generale per l'attuazione del Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), stipulata con il Comune di Ravenna in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621.

Dalla lettura di tale convenzione, e come confermato dal tecnico preposto del Settore Urbanistica del Comune di Ravenna, si evince che essa è oggi

ritenuta valida e applicabile alla nuova zona di espansione a cui si riferisce, fino all'ottobre 2024 (ovvero non oltre il ventesimo anno dalla data della sua stipula).

Dallo stralcio di elaborato grafico esplicativo allegato al progetto di variante delle opere di urbanizzazione primaria, si evince che il lotto in questione (Lotto n. 10), ha la seguente potenzialità edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37
- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37

La nuova zona residenziale è servita da tutte le reti pubbliche Acquedotto, Gas, Enel, Telecom e le opere di urbanizzazione primaria risultano completate. Il lotto non risulta recintato, presenta alta vegetazione spontanea e confina sul lato sud con particella di terreno agricolo, sul lato nord con la via pubblica Leonardo Sciascia, sul lato est con la particella 623 sulla quale è presente un edificio abitativo e sul lato ovest con un altro lotto edificabile (oggetto della presente procedura esecutiva).

**** **** ****

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Ravenna, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 11.08.2016 Reg.Part. 9091**, **gravante la piena proprietà del LOTTO 4** (e altri lotti oggetto della

presente procedura);

* **Convenzione edilizia** stipulata in data 04.11.2004 Rep.n. 146358/30621
Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna, trascritta presso la Conservatoria dei
R.R.I.I. di Ravenna in data **18.11.2004 al Reg.Part.n. 17241**, tra la

[REDACTED]

[REDACTED] ed il COMUNE di RAVENNA.

Iscrizioni :

* **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il
04.09.2013 al Reg.Part.n. 2114 per €. 156.416,32 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Firenze, a **carico di Società xxxper la piena
proprietà del LOTTO 4** (e altri lotti oggetto della presente procedura) a
garanzia di un debito di €. 78.208,16;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna
l'**11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Forlì, a carico di xx con
sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 4** (e altri lotti oggetto
della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni
(estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia
dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna
il **03.10.2016 Reg.Part.n. 2965** per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED]
con sede in Roma, a carico di xx con sede in Cervia **per la piena proprietà
del LOTTO 4** (e altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di
xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016
Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche/ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è stato possibile recuperare la seguente documentazione:

* Permesso di Costruire n. 656/05 del 24.10.2005 (P.G.n. 68955/04) a nome della Società [REDACTED] con sede in Lugo e della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Via del Sale in S. Pietro in Campiano;

* Variante al P.d.C. n. 374/2008 del 29.05.2008 (P.G.n. 49828/2008) a nome della [REDACTED] con sede in Lugo e della Coop.va [REDACTED] con sede in Campiano, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di cui sopra.

Nell'elaborato grafico esplicativo "Variante – Planimetria sistemazione di Progetto" allegato alla Variante sopracitata, si evince che il lotto in questione identificato con il N. 10 possiede la seguente potenzialità edificatoria:

- Superficie Fondiaria mq. 585,37
- Superficie Utile (realizzabile) mq. 334,37.

I suddetti parametri potranno essere applicati sul lotto pignorato fino al 31.10.2024; dopo tale data si applicherà quanto stabilito nelle "condizioni generali" della convenzione edilizia e/o si dovranno rispettare i nuovi parametri/vincoli/limitazioni imposti dallo Strumento Urbanistico vigente nel

territorio del Comune di Ravenna.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge lo stabile è destinata:

* dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e modificato con la Variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 207602/128 dell'11.12.2017 – Tavola 086 CAMPIANO – SAN PIETRO IN CAMPIANO :

a “SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra” regolamentato dall'art. VIII. 6.4 c1 NdA; e ricade all'interno dei PUA approvati - art. III. 1.3 NdA;

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xx

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali che stanno trattando lotti di terreno edificabile simili a quello oggetto di stima e comunque posti nelle frazioni limitrofe; *nel merito si può riferire che attualmente in località San Pietro in Campiano, possa essere stimata la seguente valutazione:*

Mq. 585,00 x €. 120,00/mq. = €. 70.200,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite**, tenuto conto che lo scopo della presente stima

è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, il sottoscritto ritiene che per il bene in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 60.000,00** (sessantamilaeuro/00) **Valore di stima LOTTO 4**

LOTTO 5

Compendio immobiliare posto in CERVIA, località Villa Inferno, Via Beneficio Il Tronco

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di compendio immobiliare formato da un fabbricato residenziale condominiale in corso di costruzione (progettato per n. 12 unità abitative e n. 12 garage) attualmente allo "stato grezzo", con annesso corsello di accesso, nonchè limitrofo lotto di terreno agricolo (intercluso), il tutto posto in Comune di Cervia, località Villa Inferno, Via Beneficio Il Tronco (senza numero civico) ed identificato catastalmente con la seguente intestazione :

- **xxx - Piena proprietà ESECUTATA**

Catasto Terreni - Comune Cervia Foglio 78

- **Mappale 253** – Qualità Seminativo Classe 3° - Superficie mq. 290 R.D. €. 1,46 – R.A. €. 1,57 (corsello carrabile e pedonale di accesso alla e dalla pubblica via)

- **Mappale 393** – Qualità Seminativo Classe 3° - Superficie mq. 1817 R.D. €. 9,12 – R.A. €. 9,85 (lotto di terreno agricolo)

- **Mappale 399** ENTE URBANO di complessivi mq. 923

Catasto Fabbricati – Comune Cervia Foglio 78 :

• **M.le 399** - In attesa di dichiarazione (edificio al grezzo + corte scoperta annessa). Si precisa che il suddetto immobile è identificato al C.T. al Foglio 78 Mappale 399 di mq. 923 derivante per Tipo Mappale del 23.12.2010 n. 151083 dal Mappale 394 di mq. 923, e quest'ultimo derivante per frazionamento in data 16.07.2003 n. 2252.1/2003 dal Mappale 251 di mq. 2740.

Confini

Nord : Mappale 252 e Via Beneficio Il Tronco

Sud : Mappale 345

Est : Mappale 222

Ovest : Mappali 254 e 5

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e dalla relazione notarile, si evince che al ventennio, l'area di sedime dell'immobile al grezzo nonché il lotto limitrofo facevano parte di un terreno più ampio identificato al C.T al foglio 78 con il Mappale 251 ed unitamente al corsello di accesso distinto con il Mappale 253, risultavano intestati alla sig.ra [REDACTED] in forza di atto del 12.11.1991 Rep.n. 104829/13976 Notaio Pasi trascritto a Ravenna il 18.11.1991 ai nn. 14911/9985.

Con atto in data 09.07.2001 a rogito Notaio Zambianchi di Ravenna Rep.n. 476599/17639, registrato a Ravenna il 30.07.2001 al N. 2917 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 10.07.2001 al Reg.Part.n. 7488, la signora suddetta vendeva alla xxx con sede in Cervia, le porzioni

di terreno distinte al Foglio 78 Mappali 251 e 253 di complessivi mq. 3030.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne le pertinenze, accessori, usi, diritti e servitù dell'immobile compravenduto ci si riferisce integralmente a quanto riportato nel suddetto atto Notaio Zambianchi Rep.n. 476599 del 09.07.2001 (che si unisce in allegato) ed in particolare si riporta quanto segue:

“La vendita è stata fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile alienato, con ogni su accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, con particolare riferimento alla servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità distinta al C.T. di Cervia al Foglio 78 col Mappale 252 ed a carico del Mappale 253, costituita con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 12.11.1991 Rep.n. 104829/13976, trascritto a Ravenna con nota in data 18.11.1991 art. 9985 Reg.Part. e dell'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cervia del Notaio Pasi del 01.03.1994 Rep.n. 118785, trascritto a Ravenna con nota del 16.03.1994 art. 2294 Reg.Part.”

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il fabbricato residenziale risulta allo “stato grezzo” e pertanto non abitabile; nell'angolo sud-est del lotto (m.le 399) è ancora presente la gru di cantiere.

Il lotto di terreno limitrofo (m.le 393) presenta un alta vegetazione spontanea, alberi, arbusti, ecc e vi sono depositati porzioni di gru di cantiere. **Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.**

4) – CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE

ed IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione degli stessi in capo alla società esecutata (piena proprietà).

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del compendio immobiliare in oggetto, si precisa quanto segue:

- per quanto riguarda il fabbricato residenziale, preso atto della presenza di più unità abitative autonome ma considerato lo stato attuale dei lavori delle stesse (stato grezzo) e la presenza di parti e impianti comuni ancora da realizzare i cui costi e le tempistiche di esecuzione mal si concilierebbero con una vendita in più lotti delle unità abitative, si ritiene più confacente vendere l'intero stabile immobiliare;

- per quanto riguarda il lotto di terreno limitrofo (m.le 393), considerato che allo stato attuale è di fatto un area interclusa senza alcun tipo di accesso alla e dalla pubblica via, se non attraverso la corte scoperta del limitrofo fabbricato al grezzo, e valutato che la potenzialità edificatoria che ora possiede è destinata a scomparire nel momento in cui saranno approvati i nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE adottati dallo scorso giugno 2017 nel territorio del Comune di Cervia, si ritiene opportuno vendere l'area unitamente al fabbricato al grezzo sopracitato.

Per le motivazioni, si individua un **UNICO LOTTO**:

*- **Piena proprietà** di compendio immobiliare formato da un fabbricato residenziale condominiale in corso di costruzione (progettato per n. 12*

unità abitative e n. 12 garage) attualmente allo “stato grezzo”, con annesso corsello di accesso e limitrofo lotto di terreno agricolo (intercluso), il tutto posto in Comune di Cervia, località Villa Inferno, Via Beneficio Il Tronco (senza numero civico) ed identificato catastalmente con la seguente intestazione :

- **SOCIETA' MURATORI CERVESE SRL** con sede in Cervia - **Piena proprietà ESECUTATA**

Catasto Terreni - Comune Cervia Foglio 78

- **Mappale 253** – Qualità Seminativo Classe 3° - Superficie mq. 290 R.D. €. 1,46 – R.A. €. 1,57 (corsello carrabile e pedonale di accesso alla e dalla pubblica via)

- **Mappale 393** – Qualità Seminativo Classe 3° - Superficie mq. 1817 R.D. €. 9,12 – R.A. €. 9,85 (lotto di terreno agricolo)

- **Mappale 399 ENTE URBANO** di complessivi mq. 923

Catasto Fabbricati – Comune Cervia Foglio 78 :

• **M.le 399** - In attesa di dichiarazione (edificio al grezzo + corte scoperta annessa).

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali

* Autorimesse p. seminterrato	mq. 190,00
* Locali abitativi p. rialzato	mq. 230,00
* Terrazzi p. rialzato	mq. 135,00
* Locali abitativi p. 1°	mq. 230,00

* Terrazzi p. 1°	mq. 102,00	
* Locali abitativi p. 2°	mq. 230,00	
* Terrazzi p. 2°	mq. 102,00	
* Sottotetto uso deposito	mq. 260,00	
* Parti comuni (corsia manovra, vano scala/ascensore)	mq. 300,00	
* Corte scoperta circostante comune (m.le 399)	mq. 460,00	
* Corsello carrabile di accesso (m.le 253)	mq. 290,00	
* Lotto di terreno agricolo (m.le 393)	mq. 1817,00	

Descrizione

Il compendio immobiliare sorge nella piccola frazione di Villa Inferno, nella zona dell'entro-terra del Comune di Cervia, situato tra l'Aeroporto di Cervia-Pisignano e Le Saline, raggiungibile sia dalla Strada Provinciale Cervese che dalla Strada Provinciale 71 bis. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), scarsa la presenza di realtà commerciali di piccole/medie dimensioni.

L'edificio allo "stato grezzo" è accessibile dalla pubblica via Beneficio Il Tronco attraverso un corsello carrabile in proprietà esclusiva (mappale 253) di mq. 290 (gravato da servitù di passaggio, meglio descritta ai capitoli precedenti); è costituito da n. 12 autorimesse al p. seminterrato e da n. 12 unità abitative sviluppate su tre piani fuori terra + sottotetto con accesso comune tramite corte scoperta circostante e vano scala/ascensore.

Le opere appaiono chiaramente sospese già da diversi anni (presumibilmente dal 2010) e risultano realizzate le strutture portanti, la copertura, le rampe dei vani scala, molte delle tramezzature interne e gli impianti tecnici sottotraccia; mancano gli intonaci alle pareti interne, i

massetti, le pavimentazioni, i rivestimenti, i sanitari, i parapetti nei balconi, gli infissi interni ed esterni, le opere fognarie, le linee di adduzione impianti, le opere esterne (pavimentazioni, recinzioni, sistemazione a verde) ed ogni altro tipo di finitura necessaria a rendere l'opera completamente finita e fruibile.

Si segnala che le opere fin qui realizzate denotano una media/bassa qualità realizzativa, come pure gli impianti tecnologici parzialmente installati risultano ormai obsoleti e di dubbia funzionalità; le strutture portanti presentano vistosi deterioramenti da infiltrazioni d'acqua, gelo, ecc. e sicuramente con il passare del tempo il degrado dell'immobile potrà solo aumentare. Di ciò se ne terrà conto nella fase valutativa dello stabile.

Il lotto di terreno privo di fabbricati, distinto con il mappale 393, confina con l'area scoperta del fabbricato al grezzo lungo tutto il suo lato est, fu individuato dalla ditta esecutata nel momento in cui venne realizzato il progetto per la costruzione dello stabile residenziale attiguo, in quanto da PRG risulta inserito nell'ambito di una nuova zona di espansione. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso che attualmente il lotto è inserito tra le aree residenziali di espansione ma che la potenzialità edificatoria che ora possiede è destinata a scomparire nel momento in cui saranno approvati i nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE adottati dallo scorso giugno 2017 nel territorio del Comune di Cervia, che lo identificano tra gli "Ambiti agricoli periurbani".

L'intero compendio immobiliare non risulta recintato e non risultano delineati i confini; nell'estremità a sud del corsello di accesso (m.le 253) è presente una recinzione metallica da cantiere divelta che consente

l'accesso pedonale allo stabile.

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **12.05.2016 Reg.Part. 4852, gravante la piena proprietà di porzione del LOTTO 5 (F.78 M.le 399)** ed altri lotti oggetto della presente procedura.

* **Pignoramento immobiliare** a favore di "Studio Legale Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Ravenna, [REDACTED] nato a Cervia il 13.09.1954 e [REDACTED] contro xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **17.06.2016 Reg.Part. 6360, gravante la piena proprietà del LOTTO 5** (ed altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva).

* **Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica** a favore di xxx, contro [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **19.04.1997 Reg.Part. 3555**, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ravenna in data 11.04.1997 al Rep.n. 4844 **gravante il terreno censito al C.T. Foglio 78 Mappali 251 e 253.**

Iscrizioni:

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **21.12.2004 Reg.Part. 6838** per €. 1.500.000,00 a favore di

████████████████████ con sede in Cesena, a garanzia di mutuo della durata di anni 10 (debito originario € 750.000,00), concesso con atto Notaio Zambianchi di Ravenna del 16.12.2004 Rep.n. 584771/20729, a carico della xxx con sede in Cervia, **gravante la proprietà del LOTTO 5;**

* **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **04.09.2013 al Reg.Part.n. 2114** per € 156.416,32 a favore di ██████████ con sede in Firenze, **a carico di Società xxx per la piena proprietà di porzione del LOTTO 5 (Foglio 78 m.li 393 e 399)** (ed altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva), a garanzia di un debito di € 78.208,16;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **l'11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per € 25.000,00 a favore di ██████████ a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 5** (ed altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva), ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad € 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 27.07.2015 Reg.Part.n. 1835** per € 42.000,00 a favore di ██████████ nato a Bologna il 04.05.1972, a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà di porzione del LOTTO 5 (F. 78 m.li 253 e 393)** (ed altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 25.07.2014

Rep.n. 1310/2014, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 31.212,48;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il 03.10.2016 Reg.Part.n. 2965 per €. 75.000,00 a favore di XXXXXXXXXX

con sede in Roma, a carico di x con sede in Cervia **per la piena proprietà**

del LOTTO 5 (ed altri lotti oggetto della presente procedura), ed a carico di

xx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016

Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, è emerso che lo stabile residenziale è stato realizzato in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 775 del 24.07.2004 (Prot.n. 35403/2004) a nome di xx, per la nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 11 unità abitative, in Villa Inferno a Cervia Via Beneficio Il Tronco;
- Denuncia di Inizio Attività N. 771/F prot.n. 35115 del 05.07.2007 a nome di xx, quale variante in corso d'opera alla Conc.ed.n. 775/2004;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12.07.2007 prot.n. 36487, nella quale vengono specificate tutta una serie di opere non ancora realizzate;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1233/F prot.n. 60769 del 27.11.2007 a nome di xx, quale manutenzione straordinaria per opere di completamento al fabbricato residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività N. 400/F prot.n. 21217 del 21.04.2009 a nome di xx, quale variante in corso d'opera alla Conc.ed.n. 775/2004 e succ. varianti n. 771/F e 1233/F;

• Denuncia di Inizio Attività N. 712/F prot.n. 37514 del 26.07.2010 a nome di xx, quale variante alla Dia n. 400/F/2009;

Il suddetto permesso edilizio risulta attualmente scaduto e come già accennato, le opere di costruzione dello stabile residenziale sono state interrotte qualche anno fa, lasciando il fabbricato allo stato grezzo. Da un controllo a vista sul posto rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultima variante n. 712/F del 26.07.2010, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza della costruzione al progetto, anche se tale aspetto dovrà essere verificato in maniera molto più approfondita dall'eventuale interessato all'acquisto. Nel caso si riscontrassero difformità nelle opere fino ad ora realizzate, l'aggiudicatario potrà regolarizzare tale situazione presentando al Comune di Cervia, una pratica di sanatoria fornendo tutta la documentazione tecnica necessaria in base alla normativa vigente e corrispondendo una sanzione amministrativa (per ogni unità immobiliare) sulla base delle tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

Volendo completare i lavori di costruzione dell'immobile (rispettando il progetto allegato alla conc.ed. 775/2004 e successive varianti) sarà necessario inoltre procedere con la presentazione di un nuovo permesso edilizio di completamento lavori, nonché ogni altra documentazione richiesta dall'amministrazione comunale per eventualmente adeguare le opere alla normativa urbanistica vigente al momento della ripresa dei lavori (in materia di progettazione impiantistica, isolamenti murature, ecc.). Tutti oneri a carico dell'aggiudicatario.

La situazione catastale al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di completamento opere sopracitata.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui sorge il fabbricato al grezzo risulta classificata in base al P.R.G. di Cervia – VARIANTE GENERALE *approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 465 del 09.05.1997 e successive varianti*) nella zona “B4 – Residenziale estensiva, satura o di completamento – Forese” regolamentata dall'art. 25 NdA.

Il lotto limitrofo (Mappale 393), come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato, in base al P.R.G. di Cervia – VARIANTE GENERALE ha la seguente destinazione:

- “Area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo C2”, Art. 26 NdA
- ricade tra le “Aree di potenziale allagamento”, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

In base al PSC e RUE adottati con delibera di C.C. n. 42 del 15.06.2017:

“Ambiti agricoli periurbani”.

Alla luce di ciò, è chiaro che nel momento in cui il PSC ed il RUE entreranno in vigore come strumenti urbanistici definitivi, per l'area in oggetto verrà confermata la destinazione agricola e perderà ogni tipo di potenzialità edificatoria. Di ciò se ne terrà ovviamente conto nella valutazione.

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xxx

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella frazione di Villa Inferno, per immobili nuovi i valori si aggirano intorno ai 1.600,00 euro al mq.; valutate le caratteristiche del bene (edificio condominiale a n. 12 unità) ritengo congruo applicare una valutazione di € 1.300,00/mq, e precisamente:*

* Autorimesse p. int.	mq. 190,00 x 1/2 =	mq. 95,00
* Locali abitativi p. rialz.	mq. 230,00 x 1,00 =	mq. 230,00
* Terrazzi p. rialz.	mq. 135,00 x 1/3 =	mq. 45,000
* Locali abitativi p. 1°	mq. 230,00 x 1,00 =	mq. 230,00
* Terrazzi p. 1°	mq. 102,00 x 1/3 =	mq. 34,00
* Locali abitativi p. 2°	mq. 230,00 x 1,00 =	mq. 230,00
* Terrazzi p. 2°	mq. 102,00 x 1/3 =	mq. 34,00
* Locali sottotetto	mq. 260,00 x 1/2 =	<u>mq. 130,00</u>
Sommano in totale		mq.1.028,00
* Parti comuni (corsia manovra) mq. 200,00 x 5%		mq. 10,00
* Parti comuni (scala) mq. 100,00 x 1/4		mq. 25,00
* Corte scoperta comune mq. 460,00 x 5%		mq. 23,00
* Corsello carrabile di accesso (m.le 253) mq. 290 x 5%		<u>mq. 14,50</u>

Totale mq.1100,50

Mq. 1.100,50 x €. 1.300,00/mq. = €. 1.430.650,00 Valore di stima al nuovo del fabbricato condominiale

Per quanto concerne il lotto di terreno limitrofo, per le motivazioni esposte nei capitoli precedenti, lo considererò alla stregua di un giardino/parco, applicando un valore di €. 20,00/mq.

Mq. 1817,00 x €. 20,00/mq. = €. 36.340,00 Valore lotto di terreno m.le 393

Dovendo valutare il compendio immobiliare allo stato grezzo, procederò ad applicare al valore commerciale al finito la percentuale relativa all'avanzamento dei lavori; pertanto avremo:

€. 1.430.650,00 x **45%** (percentuale avanzamento lavori) = €. 643.792,50

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto **della possibilità che sia necessaria una sanatoria edilizia per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi con pagamento di relativa sanzione (circa €. 2.000,00 per ogni unità immobiliare)**, provvederò a decurtare dal valore testè ricavato gli stimati oneri (tecnici e sanzionatori) e lo arrotonderò ad €. 613.000,00.

Considerato inoltre il particolare stato di esecuzione del bene (con impianti ormai obsoleti e di dubbia funzionalità) ed il deterioramento che le strutture hanno subito fino ad oggi e che continueranno a subire fino a che non si procederà alla vendita dello stesso, e della necessità di attivare nuovi permessi edilizi, provvederò a ribassare di un ulteriore 20% il valore suddetto, portandolo ad €. 490.000,00.

Pertanto avremo:

€. 490.000,00 (valore fabbricato) + €. 36.340,00 (valore lotto di terreno) = €.

526.340,00 Valore intero compendio immobiliare

Valutato infine l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per il compendio immobiliare in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (STATO GREZZO), sia oggi equo il valore pari a **€. 440.000,00** (quattrocentoquarantamilaeuro/00) **Valore di stima LOTTO 5.**

LOTTO 6

Immobile posto in Comune di Cervia, località Malva

Sud, Via Trasimeno n. 9/E

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta in Comune di Cervia, località Malva Sud, Via Trasimeno n. 9/E, costituita da un **appartamento con ingresso indipendente (sviluppato al p. terra-primo e secondo)** di vani utili due più accessori **con annessa autorimessa al piano interrato e corte scoperta esclusiva**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione:

- **xxx** - Piena proprietà **ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Foglio 56 Mappale 170**

- **Sub. 1** - Cat. A/3 Classe 3° Consistenza vani 4 - rendita €. 475,14 (unità

██████████, in forza di atto di compravendita Notaio Plessi di Conselice del 09.12.1993 Rep.n. 37063/6417 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 21.12.1993 Reg.Part. 9999;

* Mappale 262 al COMUNE di CERVIA.

In data 20.03.2003 con atto a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 530430/19132, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 16.04.2003 Reg.Part.n. 5703, i signori ██████████ ciascuno per i rispettivi diritti di spettanza, vendevano la piena proprietà dei beni censiti al Foglio 56 Mappali 77 e 170, alla società xx

In data 14.04.2005 con atto a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 592979/21000, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 13.05.2005 Reg.Part.n. 7089, il Comune di Cervia vendeva la piena proprietà di frustoli di terreno censiti al Foglio 56 Mappali 262, 263 e 264, alla società xxx

La società esecutata procedette poi alla realizzazione del complesso residenziale ove è inserita l'unità abitativa pignorata.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne le pertinenze, accessori, usi, diritti e servitù dei beni compravenduti ci si riferisce integralmente a quanto riportato nei suddetti atti Notaio Zambianchi Rep.n. 530430/19132 del 20.03.2003 e Rep.n. 592979/21000 del 14.04.2005 (che si uniscono in allegato).

Servitù

Una porzione della corte scoperta comune circostante il complesso residenziale censita al C.F. al Foglio 56 mappale 170 sub. 34, nonchè altre particelle catastali, risultano gravate da servitù di passaggio in forza di atto

per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 25.01.2007 Rep.n. 617539/22400, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 12.02.2007 al Reg.Part.n. 2532, nel quale viene disposto quanto segue:

“La società venditrice crea e costituisce a carico di una striscia della larghezza costante di ml. 3,80 gravante parte della porzione dell’area esterna distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cervia al Foglio 56 con il mappale 170 sub. 34 BCNC corte a servizio di tutti i subalterni dell’edificio sorgente su detto mappale, nonché parte dei mappali 167 e 267 di sua proprietà, striscia meglio rappresentata con colorazione rossa nel disegno planimetrico allegato all’atto sotto la lettera B, servitù prediale di passaggio e transito per persone e veicoli da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, ma con divieto assoluto di parcheggio e sosta ed a favore reciproco di tutte le unità immobiliari costruite e costruende sui predetti mappali 170, 167, 267 nonché mappale 213 onde accedere e recedere alla e dalla pubblica via Trasimeno all’area retrostante attualmente distinta al Foglio 56 mappale 268 di mq. 1099 di proprietà della società venditrice, area che verrà venduta pro quota, se richiesto, ad acquirenti delle unità immobiliari abitative costruite e costruende sui mappali 170, 167, 267 e 213 con contestuale costituzione di servitù prediale di godimento esclusivo perpetuo e gratuito per uso area verde a carico di una o più distinte e delimitate porzioni dell’area stessa ed a favore dell’unità immobiliare abitativa come in precedenza acquistata quale sua o loro pertinenza immobiliare esclusiva secondo l’abbinamento che la società venditrice effettuerà nel contesto del relativo atto di compravendita, porzioni quindi

che verranno meglio identificate con velatura gialla in apposito disegno planimetrico da allegarsi all'atto." Si allega copia della nota di trascrizione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità abitativa è attualmente abitata dai signori xxx, i quali occupano (e risiedono) l'immobile da diversi anni senza alcun titolo. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Faenza in data 12.10.2017 non risulta registrato alcun contratto di locazione/comodato relativamente l'unità abitativa in questione.

Alla luce di ciò, **il bene** in questione sarà considerato **OCCUPATO SENZA TITOLO**.

4) – ONERI CONDOMINIALI

Come riferito dall'Amministratore Condominiale XXXXXXXXXX, la situazione contabile della porzione immobiliare vede un debito a carico della società esecutata fino alla data del 31.12.2016, pari a circa €. 1.300,00 (vedi prospetto riassuntivo allegato - colore giallo). **Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"**.

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato (abitazione + autorimessa), corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

- **Piena proprietà** di fabbricato urbano ad uso abitativo posta in Comune di Cervia, località Malva Sud, Via Trasimeno n. 9/E, costituita da un appartamento con ingresso indipendente (sviluppato al p. terra-primò e secondo) di vani utili due più accessori con annessa autorimessa al piano interrato e corte scoperta esclusiva, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati _ **Foglio 56 Mappale 170**

- **Sub. 1** - Cat. A/3 Classe 3° Consistenza vani 4 - rendita €. 475,14 (unità abitativa p. terra-1°-2° + corte esclusiva)

- **Sub. 16** - Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 29 - rendita €. 154,27 (autorimessa p. interrato);

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché:

* **C.F. M.le 170 sub. 34 B.C.N.C.** – rampa, corte, ingresso, area manovra, scale p. S1-T-1-2 a tutti i sub. del mappale 170.

Il complesso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta, sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 56 particella 170 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1093.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Scala esterna p. terra	mq. 4,15
* Abitazione p. terra	mq. 34,50
* Abitazione p. primo	mq. 34,50
* Balcone p. primo	mq. 8,00
* Abitazione p. secondo	mq. 34,50
* Corte esclusiva	mq. 26,80
* Autorimessa p. interrato	mq. 32,60

Descrizione

Il compendio immobiliare denominato "Condominio Orchidea Rosa" si sviluppa in unico corpo di fabbrica, di spazi esterni attrezzati a verde esclusivo, percorsi pedonali e carrabili comuni, e si compone di n. 15 unità abitative e n. 15 autorimesse; si sviluppa su un piano interrato (adibito ad autorimesse) e quattro piani fuori terra ed ha accesso dalla pubblica via Trasimeno attraverso un corsello pedonale e uno scivolo carrabile. Le unità immobiliari del p. terra hanno tutte il proprio ingresso indipendente mentre le unità ai piani superiori hanno accesso da un vano scala comune.

L'appartamento pignorato ha ingresso indipendente dal civico 9/E attraverso piccola porzione di corte esclusiva e si compone al piano terra da un soggiorno con angolo cottura e ripostiglio/sottoscala; al piano primo troviamo un disimpegno, una camera da letto con balcone ed un bagno, al piano secondo/mansarda troviamo un locale sgombero e una lavanderia/locale tecnico, il tutto in un buono stato di conservazione sia per quanto concerne le finiture interne ed esterne che le dotazioni

impiantistiche ed igienico-sanitarie, in considerazione anche del fatto che la sua realizzazione risale a 10-11 anni fa. Al piano interra troviamo un autorimessa esclusiva.

Il fabbricato sorge in Cervia, località Malva Sud zona a ridosso della Statale Adriatica (all'altezza dell'Happy Valley Kartodromo) ed a circa 1 Km dal lungomare; zona densamente edificata e prevalentemente residenziale, completa di tutti i servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono) e di tutte le utenze domestiche.

Lo stabile condominiale è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., orditura orizzontale e coperto in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature interne in laterizio. Presenta inoltre lattonerie in rame e pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Caratteristiche di finitura interne l'UNITA' ABITATIVA

- Portoncino di ingresso blindato;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Oscuranti alle finestre/portefinestre in scuroni in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in gress ceramico in tutti gli ambienti e nel rivestimento della scala interna;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nel balcone e parapetto di contenimento in muretto e ringhiera in ferro verniciata
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è stata recuperata la dichiarazione

di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla [REDACTED]

[REDACTED] di Cesenatico in data 26.12.2006;

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati e caldaia stagna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, gas e idrico-sanitario.

Caratteristiche di finitura interne AUTORIMESSA

- Basculante d'accesso in metallo + porta pedonale, pavimentazione in battuto cemento, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura.

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] con sede in Cesena, contro xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 12.05.2016 Reg.Part. 4852, gravante la piena proprietà del LOTTO 6** (ed altri lotti oggetto della presente procedura).

* **Pignoramento immobiliare** a favore di "Studio Legale Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ravenna, Pavirani Maurizio nato a Cervia il 13.09.1954 e [REDACTED] nata a Ravenna il 01.09.1960", contro xx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 17.06.2016 Reg.Part. 6360, gravante la piena proprietà del**

LOTTO 6 (ed altri lotti oggetto della presente procedura).

* **Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica** a favore di xxx Srl, contro [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **10.08.2000 Reg.Part. 9039**, in forza di domanda giudiziale emessa dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 08.08.2000 al Rep.n. 9541, **gravante il terreno censito al C.T. Foglio 56 Mappali 77 e 170.**

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **21.12.2004 Reg.Part. 6839** per €. 3.600.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Cesena, a garanzia di mutuo di €. 1.800.000,00 della durata di anni 10, concesso con atto Notaio Zambianchi di Ravenna del 16.12.2004 Rep.n. 584772/20730, contro xxx, **gravante la piena proprietà del LOTTO 6**; relativa alla suddetta ipoteca sono presenti n. 8 annotazioni per restrizione di beni, n. 1 annotazione per riduzione di somma e n. 1 annotazione per frazionamento in quota (che si allegano);

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.01.2014 Reg.Part.n. 45** per €. 20.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Minori il 25.06.1947, a carico xxx SRL con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 6** (ed altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.11.2013 Rep.n. 851, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 13.500,00;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'11.06.2015 Reg.Part.n. 1342 per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Forlì, a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 6** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 27.07.2015 Reg.Part.n. 1835 per €. 42.000,00 a favore di [REDACTED], a carico di xxcon sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 6** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 25.07.2014 Rep.n. 1310/2014, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 31.212,48;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 03.10.2016 Reg.Part.n. 2965 per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED] a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 6** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, è

emerso che il fabbricato residenziale, è stato realizzato in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 918 del 21.08.2003 (Prot.n. 33834/2003) a nome di xx, per la nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 14 unità abitative, in Cervia Via Trasimeno;
- Permesso di Costruire n. 1077 del 21.08.2006 (prot.n. 42375/2006) a nome di xx, quale parziale sanatoria e varianti minori al PdC n. 918/2003 relative al Fabbricato A, Cervia Via Trasimeno;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1037/F prot.n. 48948 del 28.09.2006 a nome di xx, quale variante in corso d'opera ai permessi di costruire precedenti;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1038/F prot.n. 48949 del 28.09.2006 a nome di xx quale realizzazione di recinzione stradale;
- Autorizzazione passi carrai Concessione n. 2716 del 05.12.2006 con la quale veniva concesso alla xxx srl di occupare per la durata massima di 29 anni il suolo pubblico in Via Trasimeno n. 9 per la realizzazione di un passo carrabile di larghezza pari a ml. 3,33 e con assenza di marciapiede;
- Comunicazione di Fine Lavori prot.n. 30841 del 10.06.2008, nella quale la xxx dichiarava di avere ultimato le opere in data 21.10.2007;
- Certificato di Conformità edilizia e agibilità N. 68 del 28.05.2009, relativa alle unità immobiliari censite al F. 56 Mappale 170 sub. 2,3,4,5,6,9,10,11,13,14,15,32,33 con destinazione d'uso residenziale; si evidenzia che l'unità pignorata (sub. 1) non è inserita nel certificato di abitabilità suddetto.

Dalle verifiche svolte in loco, si è riscontrata la presenza di alcune difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico

allegato alla DIA in variante n. 1037/F del 28.09.2006, consistenti nella non realizzazione di una finestra nel locale soggiorno-cottura al piano terra e nella chiusura di una porta nel tramezzo tra il disimpegno e la camera da letto al piano primo.

L'aggiudicatario, a proprie spese, potrà sanare tali irregolarità, presentando al Comune di Cervia un pratica edilizia in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa; i costi necessari per l'espletamento di tale pratica edilizia si stimano in complessivi €. 5.000,00. Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata in quanto anch'esse evidenziano irregolarità rispetto allo stato attuale del bene.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è destinato, in base al P.R.G. di Cervia – VARIANTE GENERALE *approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 465 del 09.05.1997 e successive varianti*) :

“B1 – Zona residenziale semintensiva, satura o di completamento” –

Art. 25 NdA;

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xxx

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in Cervia, zona Malva Sud per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Scala esterna accesso	mq. 4,15 x 1/3 =	mq. 1,38
* Abitazione p. terra	mq. 34,50 x 1,00 =	mq. 34,50
* Abitazione p. primo	mq. 34,50 x 1,00 =	mq. 34,50
* Balcone p. primo	mq. 8,00 x 1/3 =	mq. 2,66
* Abitazione p. secondo	mq. 34,50 x 1/2 =	mq. 17,25
* Autorimessa p.int.	mq. 32,60 x 1/2 =	mq. 16,30
* Corte esclusiva	mq. 26,80 x 10% =	mq. 2,68
* quota parti comuni	a forfait	<u>mq. 1,73</u>
Sommano in totale		mq.111,00

Mq. 111,00 x €. 1.600,00/mq. = €. 177.600,00

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della presenza di difformità edilizie e della necessità di sanare tali irregolarità, ritengo che le spese tecniche per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali nonché l'onere sanzionatorio, possano incidere per un importo forfettario di circa €. 5.000,00; pertanto decurterò tale costo dal valore testè ricavato, portandolo ad €. 172.000,00.

Tenuto conto della presenza di spese condominiali insolute a carico dell'acquirente e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per la porzione di immobile in oggetto, **considerata occupata senza titolo**, venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 145.000,00** (*centoquarantacinquemilaeuro/00*) **Valore di stima del LOTTO 6.**

LOTTO 7

Immobile posto in Comune di Cervia, località Malva Sud, Via Trasimeno n. 9/H

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta in Comune di Cervia, località Malva Sud, Via Trasimeno n. 9/H, costituita da un **appartamento al piano secondo e terzo (sottotetto)** di vani utili due più accessori **con annessa autorimessa** al piano interrato, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione:

- **xxx** - Piena proprietà **ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Foglio 56 Mappale 170**

- **Sub. 12** - Cat. A/3 Classe 3° Consistenza vani 3 - rendita €. 356,36 (unità

██████████, in forza di atto di compravendita Notaio Plessi di Conselice del 09.12.1993 Rep.n. 37063/6417 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 21.12.1993 Reg.Part. 9999;

* Mappale 262 al COMUNE di CERVIA.

In data 20.03.2003 con atto a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 530430/19132, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 16.04.2003 Reg.Part.n. 5703, i signori ██████████ ciascuno per i rispettivi diritti di spettanza, vendevano la piena proprietà dei beni censiti al Foglio 56 Mappali 77 e 170, alla società xx

In data 14.04.2005 con atto a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 592979/21000, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 13.05.2005 Reg.Part.n. 7089, il Comune di Cervia vendeva la piena proprietà di frustoli di terreno censiti al Foglio 56 Mappali 262, 263 e 264, alla xx

La società esecutata procedette poi alla realizzazione del complesso residenziale ove è inserita l'unità abitativa pignorata.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne le pertinenze, accessori, usi, diritti e servitù dei beni compravenduti ci si riferisce integralmente a quanto riportato nei suddetti atti Notaio Zambianchi Rep.n. 530430/19132 del 20.03.2003 e Rep.n. 592979/21000 del 14.04.2005 (che si uniscono in allegato).

Servitù

Una porzione della corte scoperta comune circostante il complesso residenziale censita al C.F. al Foglio 56 mappale 170 sub. 34, nonchè altre particelle catastali, risultano gravate da servitù di passaggio in forza di atto

per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 25.01.2007 Rep.n. 617539/22400, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 12.02.2007 al Reg.Part.n. 2532, nel quale viene disposto quanto segue:

“La società venditrice crea e costituisce a carico di una striscia della larghezza costante di ml. 3,80 gravante parte della porzione dell’area esterna distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cervia al Foglio 56 con il mappale 170 sub. 34 BCNC corte a servizio di tutti i subalterni dell’edificio sorgente su detto mappale, nonché parte dei mappali 167 e 267 di sua proprietà, striscia meglio rappresentata con colorazione rossa nel disegno planimetrico allegato all’atto sotto la lettera B, servitù prediale di passaggio e transito per persone e veicoli da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, ma con divieto assoluto di parcheggio e sosta ed a favore reciproco di tutte le unità immobiliari costruite e costruende sui predetti mappali 170, 167, 267 nonché mappale 213 onde accedere e recedere alla e dalla pubblica via Trasimeno all’area retrostante attualmente distinta al Foglio 56 mappale 268 di mq. 1099 di proprietà della società venditrice, area che verrà venduta pro quota, se richiesto, ad acquirenti delle unità immobiliari abitative costruite e costruende sui mappali 170, 167, 267 e 213 con contestuale costituzione di servitù prediale di godimento esclusivo perpetuo e gratuito per uso area verde a carico di una o più distinte e delimitate porzioni dell’area stessa ed a favore dell’unità immobiliare abitativa come in precedenza acquistata quale sua o loro pertinenza immobiliare esclusiva secondo l’abbinamento che la società venditrice effettuerà nel contesto del relativo atto di compravendita, porzioni quindi

che verranno meglio identificate con velatura gialla in apposito disegno planimetrico da allegarsi all'atto."

Si allega copia della nota di trascrizione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità abitativa è attualmente libera/non occupata, le chiavi di accesso sono in possesso del Custode Giudiziario Dott. Eligio Errani.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Faenza in data 12.10.2017 non risulta registrato alcun contratto di locazione/comodato relativamente l'unità abitativa in questione. **IMMOBILE LIBERO AL DECERTO DI TRASFERIMENTO.**

4) – ONERI CONDOMINIALI

Come riferito dall'Amministratore Condominiale Geom. [REDACTED] la situazione contabile della porzione immobiliare vede un debito a carico della società eseguita fino alla data del 31.12.2016, pari a circa €. 350,00 (vedi prospetto riassuntivo allegato – colore arancione). **Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".**

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato (abitazione + autorimessa), corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società eseguita (piena proprietà).

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta in Comune di Cervia, località Pinarella, Via Trasimeno n. 9/H, costituita da un appartamento al piano secondo e terzo (sottotetto) di vani utili due più accessori con annessa autorimessa al piano interrato, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati _ **Foglio 56 Mappale 170**

- **Sub. 12** - Cat. A/3 Classe 3° Consistenza vani 3 - rendita € 356,36 (unità abitativa p. secondo e terzo/sottotetto)

- **Sub. 28** - Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 15 - rendita € 79,79 (autorimessa p. interrato);

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonchè:

* **C.F. M.le 170 sub. 34 B.C.N.C.** – rampa, corte, ingresso, area manovra, scale p. S1-T-1-2 a tutti i sub. del mappale 170.

Il complesso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta, sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 56 particella 170 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1093.

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- * Abitazione p. secondo mq. 45,30
- * Balconi p. secondo mq. 12,50
- * Locali servizi p. terzo mq. 30,50
- * Locale sgombero p. terzo mq. 14,70
- * Autorimessa p. interrato mq. 15,40

Descrizione

Il compendio immobiliare denominato "Condominio Orchidea Rosa" si sviluppa in unico corpo di fabbrica, di spazi esterni attrezzati a verde esclusivo, percorsi pedonali e carrabili comuni, e si compone di n. 15 unità abitative e n. 15 autorimesse; si sviluppa su un piano interrato (adibito ad autorimesse) e quattro piani fuori terra ed ha accesso dalla pubblica via Trasimeno attraverso un corsello pedonale e uno scivolo carrabile. Le unità immobiliari del p. terra hanno tutte il proprio ingresso indipendente mentre le unità ai piani superiori hanno accesso da un vano scala comune senza ascensore.

L'appartamento pignorato ha ingresso dal civico 9/H attraverso corte e vano scala condominiali e si compone al piano secondo da un soggiorno con angolo cottura più balcone, un disimpegno, una camera da letto con balcone ed un servizio igienico; tramite scala interna in muratura si sale al p. sottotetto ove troviamo due locali uso servizio/sgombero ed un ripostiglio/sgombraroba (basso), il tutto in un buono stato di conservazione sia per quanto concerne le finiture interne ed esterne che le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie; tale immobile è stato abitato per qualche anno e la sua realizzazione risale a 10-11 anni fa. Al piano interrato troviamo un autorimessa esclusiva.

Il fabbricato sorge in Cervia, località Malva Sud zona a ridosso della Statale Adriatica (all'altezza dell'Happy Valley Kartodromo) ed a circa 1 Km dal lungomare; zona densamente edificata e prevalentemente residenziale, completa di tutti i servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono) e di tutte le utenze domestiche.

Lo stabile condominiale è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., orditura orizzontale e coperto in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature interne in laterizio. Presenta inoltre lattonerie in rame e pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Caratteristiche di finitura interne l'UNITA' ABITATIVA

- Portoncino di ingresso blindato;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Oscuranti alle finestre/portefinestre in scuroni in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in gress ceramico nei locali del p. secondo e rivestimento scala, e parquet in legno nei locali al p. sottotetto;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nel balcone e parapetto di contenimento in muretto e ringhiera in ferro verniciata;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – non è stato possibile recuperare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati e caldaia stagna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda

sanitaria, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – non è stato possibile recuperare la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, gas e idrico-sanitario;

- Predisposizione per impianto di climatizzazione in entrambi i piani.

Caratteristiche di finitura interne AUTORIMESSA

- Basculante d'accesso in metallo, pavimentazione in battuto di cemento, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura.

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di "Studio Legale Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ravenna, [REDACTED] nato a Cervia il 13.09.1954 e [REDACTED] nata a Ravenna il 01.09.1960", contro xx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **17.06.2016 Reg.Part. 6360, gravante la piena proprietà del LOTTO 7** (ed altri lotti oggetto della presente procedura);

* **Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **10.08.2000 Reg.Part. 9039**, in forza di domanda giudiziale emessa dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 08.08.2000 al Rep.n. 9541, **gravante il terreno censito al C.T. Foglio 56 Mappali 77 e 170.**

Iscrizioni :

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.01.2014 Reg.Part.n. 45** per €. 20.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Minori il 25.06.1947, a carico di xxx SRL con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 7** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.11.2013 Rep.n. 851, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 13.500,00;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **11.06.2015 Reg.Part.n. 1342** per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Forlì, a carico di xx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 7** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **27.07.2015 Reg.Part.n. 1835** per €. 42.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 7** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 25.07.2014 Rep.n. 1310/2014, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 31.212,48;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il **03.10.2016 Reg.Part.n. 2965** per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, a carico di xx sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 7** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, è emerso che il fabbricato residenziale, è stato realizzato in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 918 del 21.08.2003 (Prot.n. 33834/2003) a nome di xxx, per la nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 14 unità abitative, in Cervia Via Trasimeno;
- Permesso di Costruire n. 1077 del 21.08.2006 (prot.n. 42375/2006) a nome di xxx, quale parziale sanatoria e varianti minori al PdC n. 918/2003 relative al Fabbricato A, Cervia Via Trasimeno;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1037/F prot.n. 48948 del 28.09.2006 a nome di xxx quale variante in corso d'opera ai permessi di costruire precedenti;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1038/F prot.n. 48949 del 28.09.2006 a nome di xxx quale realizzazione di recinzione stradale;
- Autorizzazione passi carrai Concessione n. 2716 del 05.12.2006 con la quale veniva concesso alla xxx di occupare per la durata massima di 29 anni il suolo pubblico in Via Trasimeno n. 9 per la realizzazione di un passo carrabile di larghezza pari a ml. 3,33 e con assenza di marciapiede;
- Comunicazione di Fine Lavori prot.n. 30841 del 10.06.2008, nella quale la

xxx dichiarava di avere ultimato le opere in data 21.10.2007;

• Certificato di Conformità edilizia e agibilità N. 68 del 28.05.2009, relativa alle unità immobiliari censite al F. 56 Mappale 170 sub. 2,3,4,5,6,9,10,11,13,14,15,32,33 con destinazione d'uso residenziale; si evidenzia che l'unità pignorata (sub. 12) non è inserita nel certificato di abitabilità suddetto.

Dalle verifiche svolte in loco, si è riscontrata la presenza di alcune difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico allegato alla DIA in variante n. 1037/F del 28.09.2006, e precisamente:

- **diversa realizzazione di una porzione di tramezzo interno tra il disimpegno e la camera da letto al p. secondo;**
- **realizzazione della scala interna più larga (cm 90 anziché cm 70)**
- **realizzazione di una terza finestra (cm 70x70) nei locali sottotetto;**
- **lieve traslazione dei divisori interni dei locali sottotetto;**
- **diversa dimensione dei lucernai nei locali sottotetto.**

L'aggiudicatario, a proprie spese, previa verifica presso l'ufficio tecnico preposto, potrà eventualmente sanare tali irregolarità, presentando al Comune di Cervia un pratica edilizia in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa; i costi necessari per l'espletamento di tale pratica edilizia si stimano in complessivi €. 5.000,00. La planimetria catastale dell'unità abitativa dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è destinato, in base al P.R.G. di Cervia – VARIANTE GENERALE *approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 465 del 09.05.1997 e successive varianti* :

“B1 – Zona residenziale semintensiva, satura o di completamento” –

Art. 25 NdA;

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità xx

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in Cervia, in zona Malva Sud per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Abitazione p. secondo	mq. 45,30 x 1,00 =	mq. 45,30
* Balconi p. secondo	mq. 12,50 x 1/3 =	mq. 4,16
* Locali servizi p. terzo	mq. 30,50 x 2/3 =	mq. 20,33
* Locale sgombero p. terzo	mq. 14,70 x 1/3 =	mq. 4,90
* Autorimessa p.int.	mq. 15,40 x 1/2 =	mq. 7,70
* quota parti comuni	a forfait	<u>mq. 2,61</u>

Sommano in totale mq. 85,00

Mq. 85,00 x €. 1.700,00/mq. = €. 144.500,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di difformità edilizie** e della necessità di sanare tali irregolarità, ritengo che le spese tecniche per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali nonché l'onere sanzionatorio, possano incidere per un importo forfettario di circa €. 5.000,00; pertanto decurterò tale costo dal valore testè ricavato, portandolo ad €. 139.500,00.

Tenuto conto della presenza di spese condominiali insolute a carico dell'acquirente e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per la porzione di immobile in oggetto, **considerata LIBERA**, venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 125.000,00 (centoventicinquemilaeuro/00) Valore di stima del LOTTO 7.**

LOTTO 8

Compendio immobiliare posto in Comune di Cervia,
località Malva Sud, Via Trasimeno n. 11 e 13

**** **** ****

Trattasi di compendio immobiliare posto in Comune di Cervia località Malva Sud, formato da due edifici abitativi (dismessi ed abbandonati da diversi

anni) con annessa corte esclusiva circostante (Edificio "A" Via Trasimeno n. 11 ed Edificio "B" Via Trasimeno n. 13), nonché due retrostanti lotti di terreno parzialmente edificabili, il tutto distinto al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di detto comune con la seguente intestazione:

- **xxx** - Piena proprietà **ESECUTATA**

EDIFICIO "A"

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 56 Mappale 167 Sub. 1** - Categoria C/6 Classe 1° Consistenza mq. 17 - rendita €. 77,26 (la categoria catastale indicata è errata, in quanto in loco è presente una camera da letto al p. terra e non un posto auto scoperto).
- **Foglio 56 Mappale 167 sub. 2** - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 5 - rendita €. 503,55 (unità abitativa al p. terra)
- **Foglio 56 Mappale 167 sub. 3** - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 6 - rendita €. 604,25 (unità abitativa al p. primo)

Catasto Terreni:

- **Foglio 56 Mappale 167** Qualità ENTE URBANO Superficie mq. 623 (area di sedime fabbricato + corte esclusiva)

EDIFICIO "B"

Catasto Fabbricati:

Foglio 56 Mappale 213 - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 10 - rendita €. 1.007,09 (fabbricato abitativo p. terra-sottotetto + servizi p. terra + corte esclusiva)

Catasto Terreni:

- **Foglio 56 Mappale 213** Qualità ENTE URBANO Superficie mq. 650

(area di sedime fabbricato + corte esclusiva)

LOTTE DI TERRENO

Catasto Terreni:

• **Foglio 56 Mappale 267** Qualità Pascolo Classe 1° Superficie mq. 784

R.D. €. 1,62 R.A. €. 0,81

• **Foglio 56 Mappale 268** Qualità ENTE URBANO Superficie mq. 1099

Confini

Nord : Altre proprietà mappali 173, 235

Sud : Mappale 170

Est : Via Trasimeno

Ovest : Strada Statale Adriatica

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, dalla relazione notarile e dalla copia degli atti di provenienza si evince che al ventennio:

Il FABBRICATO "A" (Via Trasimeno n. 11) risultava intestato al signor

[REDACTED]; con atto a rogito Notaio Piraccini del 22.03.1986 Rep.n. 53822/7223, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 29.03.1986 ai n.ri 3849/2751, il predetto

[REDACTED] riservandosi l'usufrutto generale con diritto di accrescimento dopo di sé a favore della moglie [REDACTED] donava il diritto di nuda proprietà del bene alla sig.ra [REDACTED].

A seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data 06.05.2001, il diritto di usufrutto al medesimo spettante si trasferiva alla

sig.ra [REDACTED]

In data 29.10.2003 con atto di compravendita Notaio Zambianchi Ernesto di Ravenna Rep.n. 550296/19706, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.11.2003 Reg.Part. 16582 (a cui segue relativa rinunzia ad azione di riduzione formulata da [REDACTED] trascritta a Ravenna il 28.11.2003 Reg.Part.n. 16581), le predette signore [REDACTED] ognuna per i propri diritti di spettanza, vendevano il bene in questione alla xxx con sede in Cervia. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

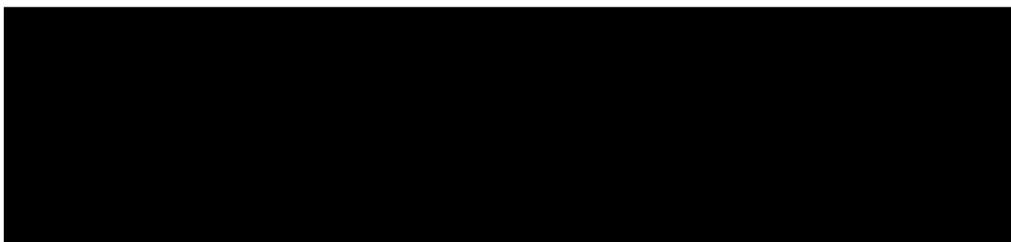
Il FABBRICATO "B" (Via Trasimeno n. 13) risultava intestato ai Signori [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno.

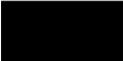
In forza di successione testamentaria del sig. [REDACTED] deceduto il 19.02.2000, presentata in data 15.05.2000 al N. 3 Vol. 1026 e trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 14.04.2005 al Reg. Part.n. 5452 (accettazione tacita di eredità trascritta il 18.02.2006 al Reg.Part.n. 2655), il fabbricato abitativo diveniva in proprietà agli eredi:

[REDACTED]

In virtù di successione per morte della sig.ra [REDACTED] deceduta il 13.11.2005, presentata in data 06.12.2005 al N. 81 Vol. 1105 e trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 04.12.2006 al Reg.

Part.n. 18931 (accettazione tacita di eredità trascritta il 18.02.2006 al Reg.Part.n. 2656), il fabbricato abitativo diveniva in proprietà ai figli eredi:



In data 19.01.2006 con atto di compravendita Notaio Zambianchi Ernesto di Ravenna Rep.n. 607535/21657, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 18.02.2006 Reg.Part. 2654, i fratelli  vendevano la piena proprietà del bene in questione alla xxx con sede in Cervia. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne le pertinenze, accessori, usi, diritti e servitù dei beni compravenduti ci si riferisce integralmente a quanto riportato nel suddetto atto Notaio Zambianchi Rep.n. 607535/21657 del 19.01.2006 (che si unisce in allegato), nel quale viene richiamato l'atto a rogito Notaio Fortuna del 29.08.1962 Rep.n.26866 trascritto a Ravenna l'11.09.1962 all'Art. 5652.

I LOTTI di terreno, facevano parte di un più ampia area (allora censita al Foglio 56 Mappali 77, 170) intestata ai signori 

 in forza di atto di compravendita Notaio Plessi di Conselice del 09.12.1993 Rep.n. 37063/6417 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 21.12.1993 Reg.Part. 9999;

In data 20.03.2003 con atto a rogito Notaio Zambianchi Ernesto Rep.n. 530430/19132, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 16.04.2003 Reg.Part.n. 5703, i signori  ciascuno per i rispettivi diritti di spettanza, vendevano la piena proprietà dei

beni censiti al Foglio 56 Mappali 77 e 170, alla xxxLa società eseguita procedette poi al frazionamento dell'area ed all'individuazione dei mappali 267 e 268.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Per quanto concerne le pertinenze, accessori, usi, diritti e servitù dei beni compravenduti ci si riferisce integralmente a quanto riportato nei suddetti atti Notaio Zambianchi Rep.n. 530430/19132 del 20.03.2003 e Rep.n. 592979/21000 del 14.04.2005 (che si uniscono in allegato).

Servitù

Una porzione di corte esclusiva annessa al Fabbricato A (m.le 167), nonché una striscia del Lotto m.le 267, risultano gravate da servitù di passaggio in forza di atto per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 25.01.2007 Rep.n. 617539/22400, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 12.02.2007 al Reg.Part.n. 2532, nel quale viene disposto quanto segue:

“La società venditrice crea e costituisce a carico di una striscia della larghezza costante di ml. 3,80 gravante parte della porzione dell'area esterna distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cervia al Foglio 56 con il mappale 170 sub. 34 BCNC corte a servizio di tutti i subalterni dell'edificio sorgente su detto mappale, nonché parte dei mappali 167 e 267 di sua proprietà, striscia meglio rappresentata con colorazione rossa nel disegno planimetrico allegato all'atto sotto la lettera B, servitù prediale di passaggio e transito per persone e veicoli da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, ma con divieto assoluto di parcheggio e sosta ed a favore reciproco di tutte le unità immobiliari costruite e costruende sui predetti

mappali 170, 167, 267 nonché mappale 213 onde accedere e recedere alla e dalla pubblica via Trasimeno all'area retrostante attualmente distinta al Foglio 56 mappale 268 di mq. 1099 di proprietà della società venditrice, area che verrà venduta pro quota, se richiesto, ad acquirenti delle unità immobiliari abitative costruite e costruende sui mappali 170, 167, 267 e 213 con contestuale costituzione di servitù prediale di godimento esclusivo perpetuo e gratuito per uso area verde a carico di una o più distinte e delimitate porzioni dell'area stessa ed a favore dell'unità immobiliare abitativa come in precedenza acquistata quale sua o loro pertinenza immobiliare esclusiva secondo l'abbinamento che la società venditrice effettuerà nel contesto del relativo atto di compravendita, porzioni quindi che verranno meglio identificate con velatura gialla in apposito disegno planimetrico da allegarsi all'atto.”

Si allega copia della nota di trascrizione e nella mappa catastale è indicata con un tratteggio la servitù in questione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Gli edifici presenti sono disabitati da diversi anni ed in uno stato di totale abbandono e di forte degrado. Le chiavi di accesso alle due abitazioni sono in possesso del Custode giudiziario. Sul lotto mappale 267 è giacente la gru di cantiere (smontata) ed un capanno in lamiera, mentre parte del lotto mappale 268 è stata adibita a orto/serra da parte del vicinato ed è presente materiale edile vario (carriole, utensili, ecc.).

Compendio immobiliare LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI

TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del compendio immobiliare pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del compendio immobiliare in oggetto,

- *vista la presenza di due edifici abitativi abbandonati e in condizioni di forte degrado prospicienti la pubblica via e di due retrostanti lotti di terreno in parte edificabili, privi di accesso diretto alla e dalla Via Trasimeno,*

- *stante che l'area era già stata interessata da una proposta di trasformazione edilizia all'uso residenziale, e che tale proposta è ancora realizzabile anche con l'adozione del RUE-PSC avvenuta recentemente,*

- *visto che i fabbricati presenti sono stati già oggetto di opere di demolizione e si trovano in condizioni di forte degrado tali da non essere più recuperabili,*

- *considerato che per valorizzare al meglio tutto il compendio immobiliare ed in particolare l'area edificabile retrostante, con la possibilità di realizzare un nuovo intervento edilizio ad uso residenziale, è necessaria la demolizione dei due edifici presenti (Fabbricato A e B) inglobando nel nuovo progetto i lotti su cui sorgono, si ritiene più confacente vendere l'intero compendio immobiliare ed individuare un **UNICO LOTTO**:*

- **Piena proprietà** di compendio immobiliare posto in Comune di Cervia località Malva Sud, formato da due edifici abitativi (dismessi ed

abbandonati da diversi anni) con annessa corte esclusiva circostante (Edificio "A" Via Trasimeno n. 11 ed Edificio "B" Via Trasimeno n. 13), nonché due retrostanti lotti di terreno parzialmente edificabili.

EDIFICIO "A" (Via Trasimeno n. 11)

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 56 Mappale 167 Sub. 1** - Categoria C/6 Classe 1° Consistenza mq. 17 - rendita €. 77,26 (la categoria catastale indicata è errata, in quanto in loco è presente una camera da letto al p. terra e non un posto auto scoperto).
- **Foglio 56 Mappale 167 sub. 2** - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 5 - rendita €. 503,55 (unità abitativa al p. terra)
- **Foglio 56 Mappale 167 sub. 3** - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 6 - rendita €. 604,25 (unità abitativa al p. primo)

Catasto Terreni:

- **Foglio 56 Mappale 167** Qualità ENTE URBANO Superficie mq. 623 (area di sedime fabbricato + corte esclusiva)

EDIFICIO "B" (Via Trasimeno n. 13)

Catasto Fabbricati:

Foglio 56 Mappale 213 - Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 10 - rendita €. 1.007,09 (fabbricato abitativo p. terra-sottotetto + servizi p. terra + corte esclusiva)

Catasto Terreni:

- **Foglio 56 Mappale 213** Qualità ENTE URBANO Superficie mq. 650 (area di sedime fabbricato + corte esclusiva)

LOTTE DI TERRENO

via Trasimeno dal civico 13, si compone di un'unica unità abitativa al piano terra, annessi locali uso deposito/soffitta, corpo servizi sul retro e corte scoperta circostante. Durante il sopralluogo non si è potuto accedere ai locali soffitta in quanto non accessibili; l'abitazione è in uno stato di forte degrado, i servizi sul retro risultano semi-crollati ed una parte di quelli indicati nella planimetria catastale non sono più presenti in loco.

I lotti di terreno m.le 267 e 268 sorgono sul retro dei predetti fabbricati e non hanno sbocco diretto sulla pubblica via, ma risultano accessibili alla e dalla via Trasimeno solamente attraverso la servitù di passaggio, citata ai capitoli precedenti, gravante su porzione del mappale 167 (corte esclusiva del Fabbricato A). La particella 267 (confinante con i mappali 167 e 213 su cui sorgono le abitazioni suddette) possiede una potenzialità edificatoria mentre la particella 268 (a ridosso della Statale Adriatica) è destinata dal punto di vista urbanistico a "parco e verde pubblico" nonché ricadente per l'intero nella "fascia di rispetto stradale e spazi sottoposti a servitù di acquedotto", e pertanto sarà considerata alla stregua di un appezzamento di terreno utilizzabile ad orto o giardino.

Il compendio immobiliare sorge in Cervia, località Malva Sud zona a ridosso della Statale Adriatica (all'altezza dell'Happy Valley Kartodromo) ed a circa 1 Km dal lungomare; zona densamente edificata e prevalentemente residenziale, completa di tutti i servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono) e di tutte le utenze domestiche.

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.01.2018 relativamente il compendio

immobiliare pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di "████████████████████" con sede in Cesena, contro xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **12.05.2016 Reg.Part. 4852, gravante la piena proprietà di parte del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente procedura).

* **Pignoramento immobiliare** a favore di "████████████████████" e "████████████████████" con sede in Ravenna, "████████████████████" nato a Cervia il 13.09.1954 e "████████████████████" nata a Ravenna il 01.09.1960", contro xxx con sede in Cervia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **17.06.2016 Reg.Part. 6360, gravante la piena proprietà del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente procedura);

Iscrizioni:

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **22.02.2006 Reg.Part. 1143** per €. 2.000.000,00 a favore di "████████████████████" con sede in Forlimpopoli, a garanzia di apertura di credito della durata di anni 1 e 7 mesi (debito originario €. 1.000.000,00), concesso con atto Notaio Zambianchi di Ravenna del 09.02.2006 Rep.n. 608538/21699, a carico della xxx con sede in Cervia **per la proprietà di porzione del LOTTO 8;**

* **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **04.09.2013 al Reg.Part.n. 2114** per €. 156.416,32 a favore di "████████████████████" con sede in Firenze, **a carico di xxx per la piena proprietà di parte del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente

procedura) a garanzia di un debito di €. 78.208,16.

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

l'11.06.2015 Reg.Part.n. 1342 per €. 25.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Forlì, a carico di xxxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 18.05.2015 Rep.n. 834, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 19.508,72;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il 27.07.2015 Reg.Part.n. 1835 per €. 42.000,00 a favore di Travaglini

Diotallevi Vitale nato a Bologna il 04.05.1972, a carico di SOCIETA' xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà di parte del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente procedura), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 25.07.2014 Rep.n. 1310/2014, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 31.212,48;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il 03.10.2016 Reg.Part.n. 2965 per €. 75.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di xxx con sede in Cervia **per la piena proprietà del LOTTO 8** (ed altri lotti oggetto della presente procedura) ed a carico di xxxx per la proprietà di altri beni (estranei alla presente procedura) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 19.09.2016 Rep.n. 1713, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 52.403,66.

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, sono emersi i seguenti atti abilitativi autorizzativi:

Fabbricato A

- Licenza edilizia n. 572 del 18.10.1969 (pratica n. 929/1969) a nome di [REDACTED] per la nuova costruzione di abitazione in Cervia Via Trasimeno;
- Abitabilità n. 33 del 16.03.1970;
- Licenza edilizia n. 234 del 14.06.1976 (pratica n. 432/1976) a nome di [REDACTED], quale variante e nuova costruzione di locali di servizio in Cervia Via Trasimeno;
- Abitabilità n. 96 del 24.11.1981;
- Permesso di Costruire n. 1408 del 10.11.2006 (Prot.n. 57274/06) a nome di xxxx, per demolizione di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Cervia Via Trasimeno n.11;

Dalle rilevazioni effettuate, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme agli elaborati allegati ai suddetti permessi edilizi, ma essendo la presente valutazione basata sulla valorizzazione dell'intera area edificabile e non al recupero dell'immobile esistente, il fatto non determinerà una riduzione del valore che andrò ad individuare.

Lotti di terreno privi di fabbricati (m.le 267 e 268)

- Permesso di Costruire n. 776 del 09.06.2007 (Prot.n. 29535/06) a nome di xxx per nuova costruzione di fabbricato residenziale previa demolizione dell'esistente, in Cervia Via Trasimeno, con relativa comunicazione di inizio lavori del 09.06.2008 al prot.n. 30552;

luoghi non è pienamente conforme agli elaborati allegati ai suddetti permessi edilizi, ma essendo la presente valutazione basata sulla valorizzazione dell'intera area edificabile e non al recupero dell'immobile esistente, il fatto non determinerà una riduzione del valore che andrò ad individuare.

I servizi/bassi-comodi sul retro sono fatiscenti e semi-crollati.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al PRG di Cervia – VARIANTE GENERALE approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 465 del 09.05.1997 e successive varianti :

I lotti su cui sorgono gli edifici A e B nonché la particella 267 (lotto edificabile libero) ricadono tra la

“B1 – Zona residenziale semintensiva, satura o di completamento” – Art. 25 NdA;

“Aree di potenziale allagamento”, Art 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

Il lotto rimanente particella 268, rientra tra il

“Preparco e parco pubblico estensivo” – Art. 41.3.1 NdA, ricadente in

“spazi sottoposti a servitù di legge – sedi stradali” – Art. 33.1.2 NdA e parzialmente interessata da

“spazi sottoposti a servitù di legge – reticolari (acquedotto di Romagna)” – Art. 33.1.7NdA.

In base al PSC e RUE adottati con delibera di C.C. n. 42 del 15.06.2017:

- la Particella 267 rientra tra gli “Ambiti consolidati a prevalente funzione abitativa” e “Tessuti residenziali a media intensità”;
- la Particella 268 rientra tra le “Dotazioni ecologiche e ambientali da qualificare”;

Alla luce di ciò, si evidenzia che anche nel momento in cui il PSC ed il RUE entreranno in vigore come strumenti urbanistici definitivi, l'area di cui al mappale 267 preserverà la sua potenzialità edificatoria.

Per maggiori dettagli e specifiche si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata xxxxx

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Alla luce di quanto precisato ai cap. precedenti, determinerò il prezzo di mercato del compendio immobiliare pignorato, applicando il metodo di confronto per il lotto di terreno Mappale 268 (tenendo conto della sua attuale destinazione urbanistica); poi successivamente determinerò il valore di trasformazione del restante compendio immobiliare (Mappale 167, 213 e 267), sulla base della potenzialità edificatoria che possiede.

Metodo di CONFRONTO

Tenendo conto che la particella in questione risulta destinata dal punto di vista urbanistico a “parco e verde pubblico” nonché ricadente per l'intero nella “fascia di rispetto stradale e spazi sottoposti a servitù di acquedotto”, si determina per il terreno in esame un valore equiparabile ad un qualsiasi appezzamento di terreno utilizzabile ad orto o giardino, puntualmente

ridotto in quanto dovrà essere oggetto di riqualificazione a verde pubblico-parco funzionale all'edificazione futura.

Pertanto avremo:

mq. 1099 x €. 25,00/mq. = €. 27.475,00 *Valore di stima Mappale 268*

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del bene trasformato decurtate le spese necessarie per trasformarlo:

$V_t = V_p - C$ V_t = valore di trasformazione

V_p = valore di mercato del bene trasformato

C = costi e guadagni per la trasformazione del bene

Nel caso specifico, la trasformazione del bene avverrà tramite la completa demolizione dei due edifici (A e B) e la successiva riqualificazione/valorizzazione delle particelle 167, 213 e 267 (di complessivi mq. 2057) con la possibilità di realizzare un nuovo complesso residenziale in base alle prescrizioni contenute nella normativa tecnica in vigore. Pertanto assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali relative ad aree analoghe per caratteristiche urbanistiche, poste in zone limitrofe, occorrerà decurtare dal valore commerciale dell'area edificabile, i costi di demolizione degli attuali stabili e le relative spese tecniche.

Avremo pertanto:

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (V_t) :

Valore terreno edificabile mq. 2057 X €. 350,00 = €. 719.950,00

STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE E GUADAGNI DEL BENE FUTURO (C) :

* Demolizione, trasporto in discarica, pulizia €. 25.000,00

* Spese tecniche €. 8.000,00

Si individua il più probabile *valore di mercato dei Mappali 167, 213 e 267* tenendo in considerazione i costi testè ricavati, in

€. 719.950,00 - €. 33.000,00 = €. 686.950,00

Pertanto:

€. 686.950,00 + €. 27.475,00 = €. 714.425,00 *Valore di stima complessivo*

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta ancora una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per il compendio immobiliare in oggetto, **considerato libero**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sia oggi equo il valore pari a **€. 600.000,00 (seicentomilaeuro/00) Valore di stima del LOTTO 8.**

***** ***** *****

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- LOTTO N. 1 :
- 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atto di provenienza;
 - 4 – Atti amministrativi abilitativi;

- 5 – Documenti Amministratore Condominiale;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 2 :
- 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atto di provenienza;
 - 4 – Identificazione urbanistica (RUE);
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 3 :
- 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atto di provenienza;
 - 4 – Identificazione urbanistica (RUE);
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 4 :
- 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atto di provenienza;
 - 4 – Identificazione urbanistica (RUE);
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 5 :
- 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atto di provenienza;
 - 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;

- 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 6 :
 - 1 – Verbale di sopralluogo;
 - 2 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atti di provenienza;
 - 4 – Documenti Amministratore Condominiale;
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 7 :
 - 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atti di provenienza;
 - 4 – Documenti Amministratore Condominiale;
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;
- LOTTO N. 8 :
 - 1 - Identificazione catastale;
 - 2 - Documentazione fotografica;
 - 3 – Atti di provenienza;
 - 4 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 5 – Certificato di Destinazione urbanistica;
 - 6 – Gravami da visure c/o Conservatoria dei R.R.I.I.;

- Istanza di liquidazione

- Allegato A di ogni singolo lotto