

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA**

* * *

N. 267/2009**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 01/06/2011

* * *

Ore 10.30

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 03.09.2010 nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola, Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, TUTOR Arch. Giovanni Giardini, con studio in Ravenna, via Dorese n. 4/a e nell'udienza del 26.10.2010 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. Proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e riferisca agli atti;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 10;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla

relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente

agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 10;

4. identifichi con precisione i dati catastali, confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie

di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

*10. Visti il D. Lgs 30.05.2008 n. 115, il D.L. 112/2008 art. 35 comma 2 bis, convertito nella L. 13372008, il D. Lgs 192/2005, il D. Lgs 311/2006 e la Legge Regionale Ass. Legisl. Della Regione Emilia Romagna del 4.3. 2008 n. 156, il CTU produca, unitamente all'elaborato peritale, anche avvalendosi di ausiliari abilitati, l'**attestato di qualificazione energetica e/o l' attestato di certificazione energetica** relativo ad ogni singolo immobile stimato;*

11. determini il valore, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Alfonsine, l'Agenzia del territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone

quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n. 3 lotti.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 23/10/2009. Gen. 19.559 e Part. 11.913, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili a favore di

Piena proprietà per 1/1 in capo a delle unità immobiliari costituite da:

LOTTO 1:

- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T.1.2, distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 5, Cat. A/7, Classe 3, Vani 19, R.C. € 3.385,37;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 6, Cat. C/6, Classe 2, mq. 79, R.C. € 281,52.

LOTTO 2

- Lotto di terreno con destinazione agricola sito in **Alfonsine**, Via Stroppata, distinto al C.T. del Comune di Alfonsine al foglio 89, Particella 353, sup. Ha 0.98.01, Prato, R.D. € 41,58 – R.A. € 20,25;

nonché la proprietà in ragione di ½ delle unità immobiliari costituite da:

LOTTO 3

Per la DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. e per i DATI

PIGNORAMENTO vedere la Relazione introduttiva.

* * *

N. 267/2009

LOTTO 1

R.G. ESEC.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Udienza 01/06/2011

Villa residenziale sita in Alfonsine, Via Stroppata n. 38 costituita da
abitazione ed autorimessa e corte esclusiva.

Ore 10.30

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T.1.2, distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 5, Cat. A/7, Classe 3, Vani 19, R.C. € 3.385,37;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 6, Cat. C/6, Classe 2, mq. 79, R.C. € 281,52.

* * *

CONFINI

Via Stroppata, particelle 296, 382, 383, 353 del foglio 89 , salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il C.F. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate ma non vi è completa corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati dal comune (vedi difformità riscontrate ed esposte al capo seguente “INDAGINE AMMINISTRATIVA”).

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento non risultano parti comuni né condominiali né servitù.

* **

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è persona fisica, coniugato in regime di separazione dei beni.

* **

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che a tutto il 31 marzo 2011 in base ai summenzionati registri e documenti , i beni sopra descritti risultano liberi da pesi , oneri , vincoli , limitazioni , iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di :

* * *

REGIME FISCALE

Secondo la vigente normativa fiscale, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del 7%, 2% ed 1% o, nel caso che l'acquirente sia in possesso dei requisiti “prima casa” rispettivamente del 3%, € 168,00 ed € 168,00 in misura fissa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto perito ha preso visione delle pratiche esistenti presso il comune di Alfonsine, riscontrando quanto segue:

Pratiche relative al fabbricato:

- Concessione Edilizia Prot. 000 del 25.02.1994 – P.E. 00/94;

- Autorizzazione Edilizia di variante per opere in corso Prot. 0000 del 24.01.1995;

- Certificato di abitabilità Prot. 0000 del 05.08.1996;

Il fabbricato citato è stato costruito a seguito del rilascio di Concessione Edilizia per fabbricato rurale, salvo poi ottenere il certificato di abitabilità come abitazione civile.

ATTI AMMINISTRATIVI SUCCESSIVI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

- D.I.A. in sanatoria Prot. 000 del 11.05.2010 ;

- D.I.A. per cambio d'uso da rurale ad urbano senza esecuzione di opere Prot. 000 del 12.05.2010

Nel maggio 2010 è stata prodotta D.i.a. in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria eseguite nel mese di maggio 1998 e più precisamente realizzazione di muro divisorio interno e chiusura portone di accesso al vano ricovero attrezzi agricoli, autorimessa.

In questa sede è stata omessa la regolarizzazione del vano tecnico (sede del gruppo elettrogeno di emergenza) avente una altezza di m. 1,47 e realizzato nel sottoscala della scala esterna di accesso al primo piano dell'abitazione.

Nella planimetria catastale dell'abitazione è stata indicata erroneamente

la finestra del soggiorno, posta sul lato sud, di una larghezza indicativa di m.

1,50 mentre nella realtà risulta larga m. 2,00.

Infine, nel giardino della villa, posto sul retro si trovano due manufatti così detti “precarî” e costituiti da un gazebo in elementi metallici completamente rivestito da piante rampicanti (dimensioni indicative di m. 5,00 x 5,00) ed una casetta in legno per deposito attrezzi da giardino, per la quale non si è potuto rilevare le dimensioni essendo all’interno di un recinto le cui chiavi sono a disposizione del solo giardiniere, assente al momento della visita.

Tali difformità risultano sanabili con una D.i.a. in sanatoria per quanto riguarda le modifiche all’edificio residenziale mentre per le strutture precarie si può ricorrere alla Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell’art. 6, lett. e).

In data 12.04.2010, con protocollo 000 è stata inoltrata denuncia di variazione presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna; sono stati infatti soppressi i sub. 1, 2, 3 e 4 e sono stati costituiti i sub. 5 e 6 senza peraltro provvedere all’aggiornamento del relativo elaborato planimetrico.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Foglio 89, particella 354, sub.5 e sub. 6 è occupato dal proprietario che vi risiede con la propria famiglia.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto della presente perizia di stima è sito in Alfonsine, sulla

Via Stroppata, perpendicolare alla S.S. 16 ed è costituito da villa padronale,

disposta su tre piani fuori terra, inserito in una parco della superficie di mq.

12.181.

L'immobile è suddiviso in due unità immobiliari, la parte abitativa (sub. 5) e l'autorimessa (sub. 6).

L'edificio ha struttura portante di tipo misto in c.c.a. e muratura di laterizio tipo Poroton a due teste, solai intermedi e di copertura in latero-cemento.

La finitura esterna è costituita da intonaco tinteggiato alternato a parti di muratura a faccia vista, scuroni in legno del tipo scorrevole su guida, manto di copertura in coppi di laterizio, lattonerie in lamiera di rame, scala esterna di accesso al piano primo dell'abitazione in c.c.a. rivestita in marmo e ringhiera in metallo verniciato. I terrazzi ed il balcone presenti hanno parapetto in c.c.a. integrato da fioriere pure in c.c.a. ed elementi decorativi in metallo verniciato.

L'area circostante il fabbricato (viabilità di accesso e zone di parcheggio) è piastrellata con tozzetti in grès da esterno e delimitazione con bordi in c.c.v. del tipo prefabbricato.

L'area residua è destinata a parco e giardino, recinzione fronte strada costituita da muratura in laterizio intonacata con inseriti pilastri in muratura di laterizio a faccia vista, H. m. 2,50, i restanti tre lati sono recintati con rete metallica plastificata, H. m. 2,50 affiancata a siepe sempreverde aventi pari altezza.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne si è rilevato pareti e tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimenti e rivestimenti in ceramica del tipo monocottura eccezion fatta per la zona notte che ha pavimenti in

legno; porte interne in legno massello, infissi in legno verniciato con vetro-camera, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano di rete, radiatori in acciaio del tipo Irsap e collettori di zona; impianto elettrico del tipo sottotraccia, il tutto conforme alle norme di cui al D.Lvo n. 37 del 22.01.2008 (ex Legge n. 46/90).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione Piano terra	mq.	251,64
Abitazione Piano primo	mq.	251,64
Abitazione Piano secondo	mq.	80,64
Portico, terrazzi e balconi mq. 193,00 x 50%	mq.	96,50
Autorimessa mq. 81,20 x 50%	mq.	40,60
Corte di proprietà mq. 12.181,00 x 5%	mq.	609,00
Totale superficie commerciale	mq.	1.330,00

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato sito in Comune di Alfonsine, Via Stroppata, costituito da un immobile destinato a villa padronale con autorimessa ed ampio parco e giardino.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, considerando le modeste spese necessarie

per la regolarità urbanistica e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 1.650.000,00

(unmilione seicentocinquanta mila 00).

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 07/05/2011

IL CONSULENTE TECNICO:

Arch. Franco MANUCCI

IL TUTOR:

Arch. Giovanni GIARDINI

Allegati:

A. /1 Documentazione fotografica.

B. Visure per soggetto e per immobile di N.C.E.U. del Comune di
Alfonsine .

C. Visura N.C.T. del Comune di Alfonsine.

D. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.

E. Estratto di mappa.

F. **Concessione edilizia prot. 000 del 25.09.1994**

G. **Autorizzazione edilizia (V.C.O.) prot. 000 del 24.01.1995 .**

H. **Denuncia inizio attività in sanatoria prot. 0000 del 11.05.2010 .**

I. **Denuncia inizio attività per cambio d'uso prot. 000 del
12.05.2010.**

J. Elaborato grafico descrittivo difformità riscontrate.

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. Gian Giacomo Lacentra

★

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 267/2009

★

Relazione Anonima C.T.U. Arch. Franco MANUCCI -

Tutor: Arch. Giovanni GIARDINI

LOTTO 2

Ravenna, il 07/05/2011

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA

* * *

N. 267/2009

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 01/06/2011

* * *

Ore 10.30

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 03.09.2010 nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola, Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, TUTOR Arch. Giovanni Giardini, con studio in Ravenna, via Dorese n. 4/e nell'udienza del 26.10.2010 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. Proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e riferisca agli atti;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 10;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla

relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente

agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 10;

4. identifichi con precisione i dati catastali, confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titoloni base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie

di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85

n. 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie tali da

determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U.,

ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di

tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui

all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

10. Visti il D. Lgs 30.05.2008 n. 115, il D.L. 112/2008 art. 35 comma

2 bis, convertito nella L. 13372008, il D. Lgs 192/2005, il D. Lgs

311/2006 e la Legge Regionale Ass. Legisl. Della Regione Emilia

Romagna del 4.3. 2008 n. 156, il CTU produca, unitamente all'

elaborato peritale, anche avvalendosi di ausiliari abilitati, l'

attestato di qualificazione energetica e/o l' attestato di

certificazione energetica relativo ad ogni singolo immobile

stimato;

11. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato

al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque

fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazioni di agenzie

immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe

caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di

conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una

migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Ravenna, l'Agenzia del territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone

quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- o DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PROPRIETÀ
- o REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n. 3 lotti.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente del Certificato di Destinazione Urbanistica e delle planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 23/10/2009. Gen. 19.559 e Part. 11.913, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili a favore di

Piena proprietà per 1/1 in capo a delle unità immobiliari costituite da:

LOTTO 1:

- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T.1.2, distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 5, Cat. A/7, Classe 3, Vani 19, R.C. € 3.385,37;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, via Stroppata n. 38, piano T., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 89, Particella 354 sub. 6, Cat. C/6, Classe 2, mq. 79, R.C. € 281,52.

LOTTO 2

- Lotto di terreno con destinazione agricola sito in **Alfonsine**, Via Stroppata, distinto al C.T. del Comune di Alfonsine al foglio 89, Particella 353, sup. Ha 0.98.01, Prato, R.D. € 41,58 – R.A. € 20,25. nonché la proprietà in ragione di ½ delle unità immobiliari costituite

da:

LOTTO 3

- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, Via M. Gordini n. 22, piano T, distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 103, Particella 204, sub. 1 , mq. 30, Cat. C/6, Classe 2, R.C. € 106,91;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, Via M. Gordini n. 22, piano T.1., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 103, Particella 204 sub. 2 , Cat. A/7, Classe 2, vani 12, R.C. € 1.828,26;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, Via M. Gordini n. 22, piano T., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 103, Particella 204 sub. 3 , Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, R.C. € 58,57;
- Porzione di fabbricato sito in **Alfonsine**, Via M. Gordini n. 22, piano T., distinta al C.F. del Comune di Alfonsine, al foglio 103, Particella 204 sub. 5 , Cat. C/6, Classe 2, mq. 8, R.C. € 28,51.

Per la DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. e per i DATI

PIGNORAMENTO vedere la Relazione introduttiva.

* * *

N. 267/2009

LOTTO 2

R.G. ESEC.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Udienza 01/06/2011

Lotto di terreno con destinazione agricola, sito in Alfonsine, Via Stroppata della superficie complessiva di mq. 9.801.

Ore 10.30

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

- Lotto di terreno con destinazione agricola sito in **Alfonsine**, Via Stroppata, distinto al C.T. del Comune di Alfonsine al foglio 89, Particella 353, sup. Ha 0.98.01, Prato, R.D. € 41,58 – R.A. € 20,25.

CONFINI

Via Stroppata, particelle 382, 354, 469 139 del foglio 89 , salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il C.T. in quanto trattasi di lotto di terreno nudo.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento non risultano parti comuni né

condominiali né servitù.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è persona fisica, coniugato in regime di separazione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

*che a tutto il 31 marzo 2011 in base ai summenzionati registri e documenti ,
i beni sopra descritti risultano liberi da pesi , oneri , vincoli , limitazioni ,
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di :*

* * *

REGIME FISCALE

Secondo la vigente normativa fiscale, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del 7%, 2% ed 1% o, nel caso che l'acquirente sia in possesso dei requisiti "prima casa" rispettivamente del 3%, € 168,00 ed € 168,00 in misura fissa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto perito ha preso visione delle normative urbanistiche esistenti presso il comune di Alfonsine, riscontrando quanto segue:

- P.R.G. Vigente: trattasi di lotto di terreno con destinazione urbanistica Zona E1 zona agricola normale ricadente parzialmente in fascia di rispetto stradale;

- P.S.C. Vigente: *Schema di assetto strutturale*, trattasi di zona in ambito

agricolo ad alta vocazione produttiva;

- P.S.C. Vigente: *Carta dei vincoli e delle tutele*, trattasi di area

soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico III livello e area di
potenziale allagamento nel bacino del torrente Senio;

- P.S.C. Adottato: *Schema di assetto strutturale*, trattasi di zona in
ambito agricolo ad alta vocazione produttiva;

- P.S.C. Adottato: *Carta dei vincoli e delle tutele*, trattasi di area a
basso rischio archeologico e area di possibile necessità di una analisi
approfondita in funzione delle caratteristiche meccaniche dei terreni – III
livello;

- R.U.E. Adottato: *Ambiti normativi*, trattasi di zona in ambito agricolo
ad alta vocazione produttiva parzialmente ricadente in fascia di rispetto
stradale;

- R.U.E. Adottato: *Tutele e vincoli di natura ambientale e
paesaggistica*, trattasi di area a basso rischio archeologico e area di possibile
necessità di una analisi approfondita in funzione delle caratteristiche
meccaniche dei terreni – III livello;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Alfonsine, Foglio
89, particella 353 è libero al momento del decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di lotto di terreno della superficie di mq. 9.801, destinato a prato e
attualmente risulta privo di qualsivoglia coltura o altro utilizzo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto coincide con la superficie reale del lotto che risulta essere di mq. **9.801**.

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di lotto di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Alfonsine, Via Stroppata.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DELL'INTERO BENE € 25.000,00
(euroventicinquemila/00).

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna 07/05/2011

IL CONSULENTE TECNICO:

Arch. Franco MANUCCI

IL TUTOR:

Arch. Giovanni GIARDINI

Allegati:

A. /1 Documentazione fotografica.

B. Visura C.T. del Comune di Alfonsine.

C. Estratto di mappa.

D. Certificato Destinazione Urbanistica Prot. 000 del 05.05.2011.