

**TRIBUNALE DI RAVENNA**  
**ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE N. 70/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA

\*\*\*\*\*  
\_\_\_\_\_

CONTRO

\*\*\*\*\*  
\_\_\_\_\_



Udienza del 08/11/2023 ore 11.40

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

*TECNICO INCARICATO:*

**GEOM. LINO DAVIDE CURCI**

via Po, 14 - 48123 Ravenna

Tel. 392 1953010 - Fax 0544/1930342

[davide@geometraonline.it](mailto:davide@geometraonline.it)

Ravenna, 18 settembre 2023

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

1 di 16

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2022 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE:** \*\*\*\*\*

(avv. \*\*\*\*\*)

(avv. \*\*\*\*\*)

contro

**ESECUTATO:** \*\*\*\*\*

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 18/09/2023, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati  
Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 738, categoria: F1, superficie 530 mq;
- Particella 668, categoria: F1, superficie 549 mq;
- Particella 669, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 670, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 673, categoria: F1, superficie 1161 mq;
- Particella 674, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 675, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 679, categoria: F1, superficie 1224 mq;

Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 711, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 4 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,03;

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO  
PIGNORATO**

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

2 di 16

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Le mappe catastali risultano coerenti con i luoghi per quanto riguarda le seguenti unità immobiliari:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 738, categoria: F1, superficie 530 mq;
- Particella 668, categoria: F1, superficie 549 mq;
- Particella 669, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 670, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 673, categoria: F1, superficie 1161 mq;
- Particella 674, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 675, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 679, categoria: F1, superficie 1224 mq;

Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 711, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 4 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,03;

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*N°8 Terreni edificabili siti in Sant'Agata sul Santerno(RA).*

*N° 1 fabbricato ad uso cabina elettrica sito in Sant'Agata sul Santerno(RA).*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Non vi sono parti comuni e vincoli risultanti dagli atti di provenienza.

### **VINCOLI**

- **nel PSC** l'area in oggetto ricade in:

- AUC - Ambiti urbani consolidati - ART.5.2;

- **nel RUE** l'area in oggetto ricade in:

- AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri

maggiori - ART.4.2.4;

- **nel CUT** l'area in oggetto ricade in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale -

Alluvioni poco

frequenti (P2) - Scheda VS07;

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

### **Relazione di accertamento peritale**

3 di 16

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
- Dossi di ambito fluviale recente - Scheda AP08
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione  $>5 \leq 15$  (elevato) - Scheda VS13;
- Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le

opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del

Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a

propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di permuta del 29/12/2003 ricevuto dal Notaio Plessi Paolo Mario, in Conselice (RA), numero 63214 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 15/01/2004 ai numeri 1213/966, da \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* (\*\*)

codice fiscale: \*\*\*\*\* che acquistava la piena proprietà dei terreni siti in Sant'Agata Sul Santerno al Foglio 8 part. 711.

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 16/01/2003 ricevuto dal Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo (RA), numero 290050 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 18/02/2003 ai numeri 4114/2815, da \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* (\*\*)

codice fiscale: \*\*\*\*\* , che acquistava la piena proprietà dei terreni siti in Sant'Agata Sul Santerno al Foglio 8 part. 668-669-670-673-675-674-675-679-738.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

#### **Relazione di accertamento peritale**

4 di 16

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando ogni controllo e verifica da parte del rogitante, dalla certificazione notarile del Notaio Carmelo Candore in Arcisante(VA), datata 06/06/2022, redatta su incarico del procedente, risultano come:

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- **Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Paolo Mario Plessi, Notaio in Conselice (RA), in data 24 luglio 2003 Rep.n.61926/16453, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 3.750.000,00 (sorte capitale Euro 2.500.000,00), a favore della \*\*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*(\*\*), contro \*\*\*\*\*.
- **in data 09/05/2022 Rep. 1338 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna** trascritto in data 27 maggio 2022 reg. gen. 11419 reg. part. 7898, contro \*\*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\*\*”

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DA CANCELLARE AD AVVENUTA CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA:**

- **Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Paolo Mario Plessi, Notaio in Conselice (RA), in data 24 luglio 2003 Rep.n.61926/16453, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 3.750.000,00 (sorte capitale Euro 2.500.000,00), a favore della \*\*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*(\*\*), contro \*\*\*\*\*.
- **in data 09/05/2022 Rep. 1338 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna** trascritto in data 27 maggio 2022 reg. gen. 11419 reg. part. 7898, contro \*\*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\*\*”

Dalle ispezioni svolte recentemente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **non risultano atti in aggiornamento** al certificato notarile del Notaio Carmelo Candore in Arcisante(VA), datata 06/06/2022 (fermo restando quindi quanto già rilevato dal Notaio stesso), le seguenti trascrizioni ed iscrizioni relative a:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant’Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 738, categoria: F1, superficie 530 mq;

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

- Particella 668, categoria: F1, superficie 549 mq;
- Particella 669, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 670, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 673, categoria: F1, superficie 1161 mq;
- Particella 674, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 675, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 679, categoria: F1, superficie 1224 mq;

Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 711, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 4 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,03;

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in 10 terreni, questi terreni e una cabina elettrica, vista la presenza di lotti per la realizzazione di strade interne, si ritiene di opportuno dividere la vendita in n. 3 lotti.



---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

6 di 16

\* \* \*

**LOTTO N. 1**

**TERRENI EDIFICABILI, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI  
SANT'AGATA SUL SANTERNO, FOGLIO 8, PARTICELLE 668, 669, 670, 673, 674, 675, E  
AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SANT'AGATA SUL SANTERNO, FOGLIO 8,  
PARTICELLA 711.**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di terreno edificabile, sito in Sant'Agata sul Santerno(RA).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno(RA), beni intestati a:

o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

dei seguenti beni:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 668, categoria: F1, superficie 549 mq;
- Particella 669, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 670, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 673, categoria: F1, superficie 1161 mq;
- Particella 674, categoria: F1, superficie 62 mq;
- Particella 675, categoria: F1, superficie 62 mq;

Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 711, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 4 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,03;

**CONFINI**

In confine con ragioni \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , salvo altri.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

7 di 16

## PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

- o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il terreno precedentemente descritto, risultava libero.

## REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta a IVA.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

La vendita è riferita a terreni edificabili.

## DESCRIZIONE DEL BENE

### Caratteristiche estrinseche

Trattasi di terreni edificabili, costituito da nove particelle catastali, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), nelle immediate vicinanze della via San Vitale.

Il terreno, si presenta di forma regolare, a giacitura pianeggiante, privo di recinzioni, ed attualmente privo di sovrastanti fabbricati, ricoperto di erba spontanea, inserito in contesto già urbanizzato, dove sono presenti strade e marciapiedi.

## CONSISTENZA COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di terreno nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Consistenza commerciale determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

UNITA' IMMOBILIARE	S.N. mq.	X	Coeff.	=	Sup. comm. mq.
Terreni edificabili	1962,00	X	1,00	=	1962,00
<b>Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq. 1962,00</b>					

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

## Relazione di accertamento peritale

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di terreno edificabile, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Sant'Agata sul Santerno, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie €/mq 100,00 per i lotti edificabili escludendo i lotti destinati a strade comuni.

### **DEPREZZAMENTI**

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

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

### **CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 50,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore del terreno	mq 1962,00 x €/mq 100,00 = € 196.200,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 10,00%	€19.620,00
	<b>restano € 176.580,00</b>
<b><u>valore arrotondato del terreno per la piena proprietà</u></b>	<b><u>€ 176.000,00</u></b>

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

### **Relazione di accertamento peritale**

9 di 16

\* \* \*

**LOTTO N. 2**

**TERRENI EDIFICABILI, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI  
SANT'AGATA SUL SANTERNO, FOGLIO 8, PARTICELLE 679.**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di terreno edificabile, sito in Sant'Agata sul Santerno (RA).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno(RA), beni intestati a:

- o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

dei seguenti beni:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:  
Particella 679, categoria: F1, superficie 1224 mq;

**CONFINI**

In confine con ragioni Comune di Sant'Agata sul Santerno, Mera costruzioni srl, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

- o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo, il terreno precedentemente descritto, risultava libero.

**REGIME FISCALE**

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

10 di 16

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta a IVA.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

La vendita è riferita a terreni edificabili.

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### Caratteristiche estrinseche

Trattasi di terreni edificabili, costituito da nove particelle catastali, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), nelle immediate vicinanze della via San Vitale.

Il terreno, si presenta di forma regolare, a giacitura pianeggiante, privo di recinzioni, ed attualmente privo di sovrastanti fabbricati, ricoperto di erba spontanea, inserito in contesto già urbanizzato, dove sono presenti strade e marciapiedi.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di terreno nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Consistenza commerciale determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

UNITA' IMMOBILIARE	S.N. mq.	X	Coeff.	=	Sup. comm. mq.
Terreni edificabili	1224,00	X	1,00	=	1224,00
<b>Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq. 1224,00</b>					

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di terreno edificabile, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Sant'Agata sul Santerno, il sottoscritto

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

### Relazione di accertamento peritale

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie €/mq 100,00 per i lotti edificabili escludendo i lotti destinati a strade comuni.

### **DEPREZZAMENTI**

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

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

### **CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 50,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore del terreno	mq 1224,00 x €/mq 100,00 = € 122.400,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 10,00%	€ 12.240,00
	<b>restano € 110.160,00</b>
<b><u>valore arrotondato del terreno per la piena proprietà</u></b>	<b><u>€ 110.000,00</u></b>

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

12 di 16

\* \* \*

**LOTTO N. 3**

**TERRENI EDIFICABILI, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI  
SANT'AGATA SUL SANTERNO, FOGLIO 8, PARTICELLE 738.**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di terreno edificabile, sito in Sant'Agata sul Santerno (RA).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno(RA), beni intestati a:

o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

dei seguenti beni:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata sul Santerno, Foglio 8:

- Particella 738, categoria: F1, superficie 530 mq;

**CONFINI**

In confine con ragioni Comune di Sant'Agata sul Santerno, Mera costruzioni srl, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

o \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\*\*\* in proprietà per 1/1.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo, il terreno precedentemente descritto, risultava libero.

**REGIME FISCALE**

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

13 di 16

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta a IVA.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

La vendita è riferita a terreni edificabili.

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### Caratteristiche estrinseche

Trattasi di terreni edificabili, costituito da nove particelle catastali, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), nelle immediate vicinanze della via San Vitale.

Il terreno, si presenta di forma regolare, a giacitura pianeggiante, privo di recinzioni, ed attualmente privo di sovrastanti fabbricati, ricoperto di erba spontanea, inserito in contesto già urbanizzato, dove sono presenti strade e marciapiedi.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di terreno nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Consistenza commerciale determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

UNITA' IMMOBILIARE	S.N. mq.	X	Coeff.	=	Sup. comm. mq.
Terreni edificabili	530,00	X	1,00	=	530,00
<b>Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq. 530,00</b>					

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di terreno edificabile, sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Sant'Agata sul Santerno, il sottoscritto

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

### Relazione di accertamento peritale

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie €/mq 100,00 per i lotti edificabili escludendo i lotti destinati a strade comuni.

### **DEPREZZAMENTI**

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

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

### **CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 50,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore del terreno	mq 530,00 x €/mq 100,00 = € 53.000,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 10,00%	€ 12.240,00
	<b>restano € 5.300,00</b>
<b>valore arrotondato del terreno per la piena proprietà</b>	<b>€ 47.000,00</b>

---

### **RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

---

#### **Lotto n.1**

**Terreni edificabili, sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.**

**Valore di realizzo € 176.000,00**

---

#### **Lotto n.2**

**Terreno edificabile, sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.**

**Valore di realizzo € 110.000,00**

---

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

15 di 16

---

**Lotto n.3**

**Terreno edificabile, sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno.**

**Valore di realizzo € 47.000,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.  
Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza.

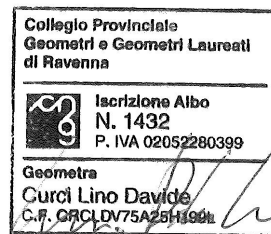
Ravenna, 18 settembre 2023

Con Osservanza

Allegati:

- ALL. 1) documentazione fotografica;
- ALL. 2) mappa catastale;
- ALL. 3) visura catastale;
- ALL. 4) visura camerale;
- ALL. 5) atto di provenienza;
- ALL. 6) certificazione notarile;
- ALL. 7) ispezioni ipotecarie;
- ALL. 8) stralci strumenti urbanistici e satellitare;
- ALL. 9) certificato di destinazione urbanistica;

L'esperto valutatore  
Geom. Lino Davide Curci



**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\***

**Relazione di accertamento peritale**

16 di 16