

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>Dott. SAMUELE LABANCA</b>	
	* * *	<b><u>N. 60/2022</u></b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>R.G. ESEC.</u></b>
	Promosso da:	<b><u>Udienza 21/06/2023</u></b>
	<b>BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI</b>	<b><u>Ore 11:20</u></b>
	contro	
	*****	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/12/2022	
	nominava lo scrivente Geom. TOMMASO NERI, con studio in Ravenna Via	
	Bovini n° 43, Consulente Tecnico d'Ufficio, e con mail PEC gli conferiva	
	l'incarico di provvedere a:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	
	più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,	
	identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del	
	giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione	
	alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
	Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
	caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.	



633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed



abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato

art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente

gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di



mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.



n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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 e con 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 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o CONFINI
- o PROPRIETÀ
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI



o DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

o DATI DI PIGNORAMENTO

o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

o PROVENIENZA DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

o REGIME FISCALE

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

o SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

o DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

o OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,  
EDILIZIA E CATASTALE

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.**



\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione urbana S (Savio), al foglio 123:**

- particella 152 (ex 119), via Erbosa, n. snc, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq 11.150;
- particella 120, via Erbosa, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.344,00;

intestate a: \*\*\*\*\*, nato a Ravenna il \*\*\*\*\*, C.F.

\*\*\*\*\*, proprietà 1/1.

**Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione C (Savio), al foglio 122:**

- particella 144, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 35.982, Reddito Dominicale Euro 189,66, Reddito Agrario Euro 213,71;
- particella 146, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 47.378, Reddito Dominicale Euro 404,32, Reddito Agrario Euro 330,33;
- particella 152, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 143, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 1,00;

intestate a: \*\*\*\*\*, nato a Ravenna il \*\*\*\*\*, C.F.

\*\*\*\*\*, proprietà 1/1.

**Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione C (Savio), al foglio 123:**

- particella 5, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 58.130, Reddito Dominicale Euro 315,23, Reddito Agrario Euro 345,25;



- particella 106, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 39.609,

Reddito Dominicale Euro 208,78, Reddito Agrario Euro 235,25;

- particella 118, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 14.660,

Reddito Dominicale Euro 77,27, Reddito Agrario Euro 87,07;

- particella 152 (ex 119), qualità ente urbano, superficie mq 11.150;

- - particella 120, qualità ente urbano, superficie mq 4.190.

intestate a \*\*\*\*\* , nato a Ravenna il \*\*\*\*\* , C.F.

\*\*\*\*\* , proprietà 1/1.

\* \* \*

### CONFINI

Confini: Via Erbosa , \*\*\*\*\* con

sede in FORLI' (FC), salvo altri.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a RAVENNA (RA), codicefiscale:

\*\*\*\*\* proprietario per 1/1

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è costituito da fondo agricolo

con aree di terreno, individuate al Catasto Terreni a destinazione seminativo

oltre a area urbana e un fabbricato con funzioni produttive (vedi paragrafo

precedente) posti nel Comune di Ravenna (RA), in via Erbosa con accesso

carrabile in parte direttamente da Via Erbosa e in parte da Via del Sale.

\* \* \*

### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.





- *particella 152 (ex 119)*

- *particella 120*

\* \* \*

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I Dati catastali non corrispondono a quelli riportati NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, in quanto il fabbricato esistente sulla particella 119 del foglio 123 è stato demolito e la particella 119 è stata soppressa e sostituita dalla particella 152, sia al catasto fabbricati che al catasto terreni.

Le pratiche catastali di demolizione al Catasto Terreni sono state presentate in data 13/04/2023 tipo mappale prot. n. RA37307 e al Catasto Fabbricati in data 19/04/2023 DocFa prot. RA38845.

\* \* \*

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili sopra elencati sono di proprietà di:

\*\*\*\*\*, nato a Ravenna il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, in forza dei seguenti rogiti notarili:

1) relativamente ai fabbricati in Ravenna, sezione urbana S, foglio 123, mappali 152 (ex 119) e 120, e ai terreni in Ravenna, sezione C, foglio 123, particelle 118, 152 (ex 119) e 120:

compravendita a rogito per notaio \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\*, rep. N. \*\*\*\*\*, trascritto a Ravenna il \*\*\*\*\*;

2) relativamente ai terreni in Ravenna, sezione C, foglio 122 particelle 144, 146 e 152 e foglio 123 particelle 5 e 106:



compravendita a rogito per notaio \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\*, rep. N.

\*\*\*\*\*, trascritto a Ravenna il \*\*\*\*\*.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\*\* in data

05/07/2022 e depositata agli atti risultano le seguenti formalità:

**ISCRIZIONE NN. \*\*\*\*\***, nascente da ipotecavolontaria a garanzia di

mutuo condizionato, concesso con atto del \*\*\*\*\*, notaio \* \* \* \* \* di

Forlì \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in Verona, codice

fiscale \*\*\*\*\*; contro: \*\*\*\*\*, nato a Ravenna

(RA) il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*; importo capitale euro 850.000,00,

importo totale euro 1.800.000,00 e durata anni 14; gravante su: RAVENNA

(RA) SezioneC Foglio 123 Particelle 118, 119 (oggi 152) e 120 e Sezione

Urbana S Foglio123 Particelle 119 (oggi 152) e 120 (nella loro precedente

identificazione al Catasto Terreni Sezione C Foglio 123 Particella 107).

**ANNOTAZIONE NN. \*\*\*\*\***: restrizione dei beni mediante la quale

vengono svincolati i beni Sezione Urbana S Foglio 123 particella 120 e

Sezione C Foglio 123 particella 120.

**ISCRIZIONE NN. \*\*\*\*\*** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di

mutuo condizionato, concesso con atto del \*\*\*\*\* notaio \*\*\*\*\* di

Forlì rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in Modena,

codice fiscale \*\*\*\*\*; contro:



\*\*\*\*\*, nato a Ravenna (RA) il \*\*\*\*\*, C.F.

\*\*\*\*\*; importo capitale euro 335.000,00 ipoteca euro 603.000,00 e

durata anni 20; gravante su: RAVENNA (RA) Sezione C Foglio 122

particelle 144, 146 e 152 e RAVENNA (RA) Sezione C Foglio

123 particelle 5 e 106.

**ISCRIZIONE NN. \*\*\*\*\*** nascente da ipotecavolontaria a garanzia di

mutuo fondiario concesso con atto del \*\*\*\*\* notaio \*\*\*\*\* di Forlì

rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in Milano, codice

fiscale \*\*\*\*\*; contro: \*\*\*\*\* nato a Ravenna

(RA) il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*; importo capitale euro 335.000,00

ipoteca euro 603.000,00 e durata anni 20; gravante su: RAVENNA (RA)

Sezione C Foglio 122 particelle 144, 146 e 152 e RAVENNA (RA) Sezione

C Foglio 123 particelle 5 e 106.

**ISCRIZIONE NN. \*\*\*\*\*** nascente da ipoteca giudiziale, decreto

ingiuntivo emesso dal Tribunale di Forlì in data \*\*\*\*\*, rep. N. \*\*\*\* a

favore di \*\*\*\*\* con sede in Napoli, codice fiscale \*\*\*\*\*;

Contro \*\*\*\*\* nato a Ravenna (RA) il \*\*\*\*\*,

C.F. \*\*\*\*\*; importo capitale euro 1.014.904,68, importo totale euro

730.000,00. grava: tutti i beni oggetto della presente relazione, costituenti l'unità

negoziale 1 della nota di iscrizione.

Si fa presente che la relazione notarile riporta come soggetti contro

\*\*\*\*\* nato a Ravenna (RA) il \*\*\*\*\*, C.F.

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Ravenna il



\*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\*; ma \*\*\*\*\* è soggetto contro nelle unità negoziali 2 e 3, non nella unità negoziale 1 che ha come oggetto i beni pignorati.

**TRASCRIZIONE NN.** \*\*\*\*\* nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del \*\*\*\*\* , notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ravenna rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in Milano, codice fiscale \*\*\*\*\* contro: \*\*\*\*\* , nato a Ravenna (RA) il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* grava su tutti i beni oggetto della presente relazione.

\* \* \*

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore, proprietario dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati, risulta \*\*\*\*\* , nato a ravenna il \*\*\*\*\* , C.F.

\*\*\*\*\*

\* \* \*

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

\* \* \*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo si rileva che il mappale 152 del foglio 122 risulta una carraia di accesso, i terreni agricoli quali mappali 144 e 146 del foglio 122 oltre ai mappali 5 e 106 del foglio 123 risultano incolti. I mappali 118, 120 e 152 del foglio 123 sono utilizzati dall'attiguo complesso



industriale unitamente ad altre porzioni di immobili non oggetto della presente procedura sui quali con provvedimento n. 1859 del 27/05/2011 è stata rilasciata Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs 387/2003 relativa all'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, pertanto la destinazione d'uso e l'utilizzo di detti immobili risultano vincolati all'Autorizzazione sopracitata e funzionali all'attività svolta

\* \* \*

### **VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Dalle verifiche fatte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è emerso che non sussistono contratti di locazione per gli immobili interessati dalla presente procedura.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI**

Compendio immobiliare composto in parte da fondo agricolo costituito da aree di terreno privo di fabbricati, posto nel Comune di Ravenna (RA), in via Erbosa. L'accesso al fondo è garantito in parte direttamente da via Erbosa, con un passaggio indiretto attraverso altre proprietà, ed in parte da un ingresso carrabile diretto posto sulla attigua via del sale.

#### Terreni foglio 122 mappali 144 - 146 - 152

I terreni ai mappali 144, 146 e 152 del foglio 122 risultano a destinazione agricola ad uso seminativo, attualmente incolti, per una superficie totale di 83.503,00 mq.

#### Terreni foglio 123 mappali 5 - 106



I terreni ai mappali 5 e 106 del foglio 123 risultano a destinazione agricola ad uso seminativo, attualmente incolti, per una superficie totale di 97.738,00 mq.

Terreni foglio 123 mappale 118

Il terreno al mappale 118 del foglio 123 risulta a destinazione agricola ad uso seminativo per una superficie pari a mq. 14.660,00, attualmente utilizzato come bacino di laminazione per l'attiguo impianto produttivo connesso all'agricoltura.

Fabbricato foglio 123 mappale 120

Fabbricato in categoria D10, costituito da lotto di terreno per una superficie di mq. 4.190 sul quale sono state installate delle paratie in cls a contenimento dei materiali di scarto delle lavorazioni dell'attiguo stabilimento da riutilizzare in successive e diverse fasi lavorative.

Fabbricato foglio 123 mappale 152 (ex 119)

Area urbana in categoria F1 costituito da lotto di terreno con una superficie di mq. 11.150 sul quale era eretto un fabbricato ora demolito.

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

I terreni facenti parte della presente procedura risultano ad uso agricolo.

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Non si rileva la presenza di vincoli condominiali o servitù sul cespite oggetto di pignoramento, salvo la costituzione di SERVITU' DI ELETTRODOTTO

- TRASCRIZIONE NN. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio \*\*\*\*\* di Cervia



in data \*\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\* a favore: \*\*\*\*\*

con sede in Roma, codice fiscale \*\*\*\*\*, contro:

\*\*\*\*\*, nato a Ravenna (RA) il \*\*\*\*\*, C.F.

\*\*\*\*\*, gravante sui seguenti immobili: RAVENNA (RA) Sezione C

Foglio 123 particelle 106, 118, 119 (oggi 152) e RAVENNA (RA) Sezione

S Foglio 123 particelle 119 (oggi 152)

\* \* \*

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile.

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

I terreni di cui al foglio 122, particelle 144, 146 e 152, così come quelli al foglio 123, particelle 5, 106 e 118 risultano: *Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola secondo l'Art.VI.2.3 del RUE2*

I terreni di cui al foglio 123 particella 152 (ex 119) e 120 hanno una destinazione urbanistica di: *Spazio rurale, Uso insediativo, Impianti e attrezzature per attività, Zone per impianti e attrezzature per attività, SR12 - Impianti produttivi legati all'agricoltura Art.VI.3.9 del RUE2*

\* \* \*

### **OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,**

#### **EDILIZIA E CATASTALE**

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente non si rilevano difformità.



\* \* \*

**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°3 lotti, in quanto i mappali 118, 120 del Foglio 123 presentano un utilizzo ed una destinazione d'uso vincolata all'attiguo complesso industriale unitamente ad altre porzioni di immobili non oggetto della presente procedura, in virtù del provvedimento n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* con cui è stata rilasciata Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs 387/2003 relativa all'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Una valutazione a parte inoltre viene riservata al mappale 152 (ex 119) del Foglio 123 in quanto su quest'area vi era un fabbricato poi andato demolito per il quale la proprietà stava provvedendo a richiedere opportuno permesso di costruire per l'edificazione di una nuova struttura al posto della precedente. Pertanto alla luce di quanto esposto il sottoscritto propone la suddivisione in lotti;

**LOTTO 1:**

Compendio immobiliare composto da fondo agricolo costituito da aree di terreno privo di fabbricati, posto nel Comune di Ravenna (RA), in via Erbosa. L'accesso al fondo è garantito in parte direttamente da via Erbosa, con un passaggio indiretto attraverso altre proprietà, ed in parte da un ingresso carrabile diretto posto sulla attigua via del sale.

Terreni foglio 122 mappali 144 - 146 - 152

I terreni ai mappali 144, 146 e 152 del foglio 122 risultano a destinazione agricola ad uso seminativo, attualmente incolti, per una superficie totale di 83.503,00 mq.



Terreni foglio 123 mappali 5 - 106

I terreni ai mappali 5 e 106 del foglio 123 risultano a destinazione agricola ad uso seminativo, attualmente incolti, per una superficie totale di 97.738,00 mq.

**LOTTO 2:**

Compendio immobiliare composto in parte da fondo agricolo costituito da aree di terreno e fabbricati, posto nel Comune di Ravenna (RA), in via Erbosa. L'accesso al fondo è garantito da via Erbosa, con un passaggio indiretto attraverso altre proprietà.

Terreni foglio 123 mappale 118

Il terreno al mappale 118 del foglio 123 risulta a destinazione agricola ad uso seminativo per una superficie pari a mq. 14.660,00, attualmente utilizzato come bacino di laminazione per l'attiguo impianto produttivo connesso all'agricoltura.

Fabbricato foglio 123 mappale 120

Fabbricato in categoria D10, costituito da lotto di terreno per una superficie di mq, 4.190 sul quale sono state installate delle paratie in cls a contenimento dei materiali di scarto delle lavorazioni dell'attiguo stabilimento da riutilizzare in successive e diverse fasi lavorative.

**LOTTO 3:**

Area urbana attualmente priva di fabbricati, posto nel Comune di Ravenna (RA), in via Erbosa. L'accesso al fondo è garantito dalla via Erbosa, con un passaggio indiretto attraverso altre proprietà.

Fabbricato foglio 123 mappale 152 (ex 119)

Area urbana in categoria F1 costituito da lotto di terreno con una superficie



di mq. 11.150 sul quale era eretto un fabbricato ora demolito.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE e

La superficie commerciale dei beni in oggetto è pertanto la seguente:

#### LOTTO 1:

Terreno foglio 122 particella 144 mq. 35.982,00

Terreno foglio 122 particella 146 mq. 47.378,00

Terreno foglio 122 particella 152 mq. 143,00

Terreno al foglio 123 particella 5 mq. 58.130,00

Terreno al foglio 123 particella 106 mq. 36.609,00

**Totale ca. mq. 178.242,00**

#### LOTTO 2:

Terreno foglio 123 particella 118 mq. 14.660,00

Fabbricato - foglio 123 particella 120 mq. 4.190,00

**Totale ca. mq. 18.850,00**

#### LOTTO 3:

Fabbricato - foglio 123 particella 152 mq. 11.150,00

**Totale ca. mq. 11.150,00**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino



Immobiliare, 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 trovano e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

**LOTTO 1 – VALORE DEL CESPITE** € 435.000,00

**LOTTO 2 – VALORE DEL CESPITE** € 120.000,00

**LOTTO 3 – VALORE DEL CESPITE** € 27.000,00

**VALORE TOTALE** € **582.000,00**

(euro CINQUECENTOTTANTADUEMILA/00)

Considerando la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale lo scrivente, ritiene di valutare in maniera prudentiale il valore commerciale come segue.

**LOTTO 1 – VALORE RIDOTTO DEL CESPITE** € 369.750,00

**LOTTO 2 – VALORE RIDOTTO DEL CESPITE** € 102.000,00

**LOTTO 3 – VALORE RIDOTTO DEL CESPITE** € 22.950,00

**TOTALE VALORE COMMERCIALE RIDOTTO** € **494.700,00**

(euro QUATTROCENTONOVANTAQUATTROMILSETTECENTO/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli.

Con Osservanza

Ravenna, 17/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Tommaso Neri

(documento firmato digitalmente)



**ELENCO ALLAGETI:**

Allegato A : Documentazione fotografica – LOTTO 1

Allegato B : Documentazione fotografica – LOTTO 2

Allegato C : Documentazione fotografica – LOTTO 3

Allegato D : Estratto di Mappa – LOTTO 1

Allegato E : Estratto di Mappa – LOTTO 2

Allegato F : Estratto di Mappa – LOTTO 3

Allegato G : Visure catastali – LOTTO 1

Allegato H : Visure catastali – LOTTO 2

Allegato I : Visure catastali – LOTTO 3

Allegato L : Certificato di destinazione urbanistica

Allegato M : Stralci RUE 2 Comune di Ravenna

Allegato N : Check list Custode e CTU

Ravenna, 17/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Tommaso Neri

*(documento firmato digitalmente)*

