

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 45/2021

promosso da

R.G. ESEC.

.....

contro

.....

**RELAZIONE DI DIVISIONE DEL COMPENDIO IMM.RE
IN VIA CHIESUOLA NN. 52, 54, 56 A PEZZOLO DI RUSSI (RA)**

Lo scrivente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n., nonchè all'elenco degli esperti estimatori di Codesto Spett.le Tribunale col n., **ad espletamento dell'incarico di cui all'ordinanza della S.V. Ill.ma del 05.06.2023 e concernente la formazione ed identificazione, ai fini pubblicitari, dei lotti di vendita costituenti il compendio immobiliare pignorato**, trascrive quanto segue:

Premesso che, con la sopra citata ordinanza, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita dei beni pignorati si svolga in **tre distinti lotti** e più precisamente:

Lotto n. 1 (c.d. Lotto residenziale), comprendente per intero il mapp. **5** e il mapp. **266** (villa ed ex granaio) del Foglio **33** di Russi (RA), al prezzo base d'asta di **€ 720.500,00**;

Lotto n. 2 (cd. Lotto fabbricati agricoli), comprendente tutti i residui fabbricati insistenti sul mapp. **250** del Foglio **33** di Russi (RA), al prezzo base d'asta di **€ 365.500,00**;

Lotto n. 3 (cd. Lotto terreni agricoli), comprendente i mapp.li **138** e **247** del Foglio **33** di Russi (RA), al prezzo base d'asta di **€ 72.000,00**.

Che con la medesima ordinanza è stato altresì disposto che il CTU individui ed accorpi, ai singoli lotti, le strade di accesso attualmente esistenti, eventualmente procedendo, previa indicazione dei costi, al frazionamento dei mappali interessati e all'attribuzione di essi pro-quota a favore dei lotti.

Tutto ciò premesso

Il giorno 20.06.2023 lo scrivente ha eseguito un nuovo sopralluogo ricognitivo presso il compendio immobiliare posto in Russi (RA) – loc. Pezzolo – Via Chiesuola n. 52-54-56, al fine di formulare la proposta economica relativa alle operazioni tecniche da svolgere per addivenire a quanto disposto nell'ordinanza. La proposta è stata accolta dalla S.V. Ill.ma il 04.07.2023 congiuntamente alla richiesta di proroga di sessanta giorni per il deposito degli elaborati richiesti.

A seguito dell'espletamento delle operazioni tecniche di rilevazione metrica e topografica, si è proceduto al deposito, presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Ravenna, delle necessarie istanze di rettifica di alcuni errori rinvenuti nella documentazione già agli atti dell'Ufficio, nonché delle variazioni catastali volte al frazionamento delle aree di corte per

l'individuazione delle strade di accesso ai tre lotti, così come definiti dalla S.V. Ill.ma.

Stante i tempi dei Pubblici Uffici necessari per l'evasione delle pratiche catastali depositate, in data 06.09.2023 venne autorizzata un'ulteriore proroga di giorni 20 (venti) per il deposito della relazione di divisione.

Le variazioni catastali di cui sopra, vennero accolte e registrate dall'Ufficio dell'Agenzia preposto il giorno **08.09.2023** con il Prot. n. **RA0070800** (relativamente alla particella 266) e Prot. n. **RA0070801** (relativamente alla particella 250).

A seguito delle variazioni di cui sopra si trascrive quanto segue:

LOTTO n. 1 (c.d. Lotto residenziale) così composto

- 1) **Piena proprietà** di edificio storico residenziale con caratteristiche di villa padronale, suddiviso in due abitazioni disposte su tre piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq. 500 v.p.p, oltre a corte esclusiva di circa mq. 2734.

Il bene risulta censito al C.F. del Comune di Russi come segue (dati invariati):

<p>- Fg. 33 M. 5 Sub. 2 – piano T-1° – Cat. A/2 – Cl. 1 – 4,5 vani – Sup. Cat. 124 mq. – tot. escluse aree scoperte 124 mq. - R.C. € 418,33;</p> <p>- Fg. 33 M. 5 Sub. 3 – piano T-1°-2° – Cat. A/2 – Cl. 2 – 9,5 vani – Sup. Cat. 195 mq. – tot. escluse aree scoperte 195 mq. - R.C. € 1.054,86.</p>
--

L'area su cui insiste l'intero edificio è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi al Fg. **33 M. 5** – ente urbano di mq. 2.890.

2) **Piena proprietà** di edificio storico rurale (ex granaio) composto prevalentemente da locali di sgombero e deposito disposti su tre piani fuori terra e per una superficie complessiva di circa mq. 864 v.p.p, oltre a portico di circa mq. 24, locale pesa di circa mq. 18, pesa di circa mq. 25, tettoie di circa mq. 32, serbatoi esterni di circa mq. 6 e corte esclusiva di circa mq. 4147. Il compendio comprende altresì due unità abitative al piano 1° di circa mq. 148 complessivi.

A seguito di variazione catastale per frazionamento della porzione di strada di accesso insistente in parte sulla particella 266, i menzionati beni risultano ora censiti al C.F. del Comune di Russi come segue:

- Fg. **33 M. 266 Sub. 4** – abitazione piano 1° – Cat. A/3 – Cl. 2 – 3 vani – Sup. Cat. 68 mq. – tot. escluse aree scoperte 68 mq. - R.C. € 240,15;
- Fg. **33 M. 266 Sub. 5** – abitazione piano 1° – Cat. A/3 – Cl. 2 – 2 vani – Sup. Cat. 49 mq. – tot. escluse aree scoperte 49 mq. - R.C. € 160,10;
- Fg. **33 M. 266 Sub. 6** – piano T-1°- **B.C.N.C.** ai sub 4-5 (ingresso, vano scala e disimpegno);
- Fg. **33 M. 266 Sub. 7** – annessi rurali piano T-1°-2° – Cat. D/10 - R.C. € 2.542,56;
- Fg. **33 M. 266 Sub. 9** – piano T - **B.C.N.C.** ai sub 4-5 del Mappale **250** (marciapiede).

L'area su cui insistono le unità è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi al Fg. **33 M. 266** – ente urbano di mq. 5.113.

3) **Comproprietà** in ragione di ½ sull'esistente porzione di strada di accesso dalla pubblica Via Chiesuola censita nel C.F. del Comune di Russi come segue:

- Foglio **33** Mappale **250** Subalterno **6** – Via Chiesuola 54 - (**B.C.N.C.** - strada di accesso comune a tutti i subalterni del Mapp. **250**; a tutti i subalterni del Mapp. **266** e a tutti i subalterni del Mapp. **5**).
- Foglio **33** Mappale **266** Subalterno **8** - Via Chiesuola 56 - (**B.C.N.C.** - strada di accesso comune a tutti i subalterni del Mapp. **250**; a tutti i subalterni del Mapp. **266** e a tutti i subalterni del Mapp. **5**).

Si producono in:

doc. 1 i certificati catastali aggiornati;

doc. 2 il nuovo grafico (Elaborato Planimetrico) di rappresentazione dell'area stralciata dalla particella **250** ed adibita a porzione di strada di accesso;

doc. 3 il nuovo grafico (Elaborato Planimetrico) di rappresentazione dell'area stralciata dalla particella **266** ed adibita a porzione di strada di accesso;

doc. 4 la nuova planimetria catastale del subalterno **7** del Mapp.le **266** che sostituisce la precedente relativa al subalterno **3**, soppressa in seguito al frazionamento dell'area di corte esclusiva;

doc. 5 le planimetrie catastali dei subalterni **4** e **5** del Mapp.le **266** rimaste invariate.

LOTTO n. 2 (c.d. Lotto fabbricati agricoli) così composto

- 1) **Piena proprietà** di locali di deposito attrezzature agricole e cantine disposti al piano terra e primo, per una superficie complessiva v.p.p. di circa mq. 1176 oltre a tettoie di circa mq. 17 e corte esclusiva di circa mq. 864.

A seguito di variazione catastale per frazionamento della strada di accesso, i menzionati beni risultano censiti al C.F. del Comune di Russi – Via Chiesuola n. 54 come segue:

- Foglio **33** Mappale **250** Subalterno **3** – deposito piano T. – Cat. C/2 – Cl. 1 – Sup. Cat. 41 mq. – tot. escluse aree scoperte 45 mq. - R.C. € 116,46;
- Foglio **33** Mappale **250** Subalterno **5** – annessi rurali piano T-1° – Cat. D/10 - R.C. € 2.880,00.

- 2) **Piena proprietà** di civile abitazione disposta ai piani terra e 1° per una superficie complessiva di mq. 165 con annessa corte esclusiva di circa mq. 1095.

A seguito di variazione catastale per frazionamento della strada di accesso, il menzionato bene risulta censito al C.F. del Comune di Russi – Via Chiesuola n. 54 come segue:

- Foglio **33** Mappale **250** Subalterno **4** – abitazione piano T-1° – Cat. A/4 – Cl. 2 – 6,5 vani – Sup. Cat. 157 mq. – tot. escluse aree scoperte 126 mq. - R.C. € 288,70;

- 3) **Comproprietà** in ragione di $\frac{1}{2}$ sull'esistente strada di accesso dalla pubblica Via Chiesuola, censita nel C.F. del Comune di Russi come segue:

- Foglio **33** Mappale **250** Subalterno **6** – Via Chiesuola 54 - (**B.C.N.C.** - strada di accesso comune a tutti i subalterni del Mapp. **250**; a tutti i subalterni del Mapp. **266** e a tutti i subalterni del Mapp. **5**).

- Foglio **33** Mappale **266** Subalterno **8** - Via Chiesuola 56 - (**B.C.N.C.** - strada di accesso comune a tutti i subalterni del Mapp. **250**; a tutti i subalterni del Mapp. **266** e a tutti i subalterni del Mapp. **5**).

Si producono in:

doc. 6 i certificati catastali aggiornati;

doc. 7 la planimetria catastale del subalterno **3** del Mapp.le **250** rimasta invariata;

doc. 8 la nuova planimetria catastale del subalterno **4** del Mapp.le **250** aggiornata in seguito al frazionamento dell'area di corte esclusiva;

doc. 9 la nuova planimetria catastale del subalterno **5** del Mapp.le **250** aggiornata in seguito al frazionamento dell'area di corte esclusiva.

NOTA BENE 1: Si segnala l'esistenza delle servitù di accesso a favore dei fondi finitimi di cui all'atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo unito in perizia, con il quale il Sig. Bettini Enrico (padre degli attuali debitori) vendeva alla Società IM.MI (Immobiliare Milanese) Società a responsabilità Limitata, alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell'originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig. Bettini Enrico).

Lotto n. 3 (c.d. Lotto terreni agricoli) così composto

Piena proprietà di appezzamenti di terreni agricolo attualmente impiantati a vigneto per una superficie catastale di mq. 20.454 e ad uso non agricolo per catastali mq. 2178, il tutto avente acceso diretto dalla Via Chiesuola attraverso stradello in terra battuta insistente sulle medesime particelle.

Si segnala che la coltivazione in atto risulta di tipo irriguo con attingimento dell'acqua da pozzo insistenze sul Mappale 266 di cui al precedente **Lotto 1** identificato.

I beni risultano attualmente censiti al C.T. del Comune di Russi:

- Fg. **33 M. 138** – frutteto - Cl. 1 – mq. 2.960 – R.D. € 122,23 – R.A. € 35,16;

- Fg. **33 M. 247**

Porzione **AA** – vigneto – Cl. U - mq. 16.578 – R.D. € 206,55 – R.A. € 171,24;

Porzione **AB** – frutteto - Cl. 1 – mq. 2.914 – R.D. € 120,33 – R.A. € 34,61.

Si producono in:

doc. 10 i certificati catastali aggiornati.

NOTA BENE 2: il CDU (certificato di destinazione urbanistica), essendo soggetto a scadenza, verrà prodotto a seguito dell'aggiudicazione del Lotto n. 3 ovvero nel momento in cui la S.V. Ill.ma dovesse farne richiesta allo scrivente.

Tanto dovevasi per adempiere all'incarico ricevuto.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

.....

Faenza, 11.09.2023