

*Andrea Gualandri*

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5  
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

TRIBUNALE DI RAVENNA

Procedura di Liquidazione Controllata dei Beni di proprietà

.....

e dei soci illimitatamente responsabili

.....

RG 18/2024

Sentenza n.26/2024 del 02/04/2024 pubblicata in data 05/04/2024



|   |            |                 |
|---|------------|-----------------|
| Coltura: Actinidia Hayward                        | ha.0.00.94 |                 |
| Coltura: Pero Abate Fetel (con rete antigrandine) | ha.1.53.89 |                 |
| <u>Foglio 19 Particella 1043</u>                  | ha.0.07.46 | Frutteto di cui |
| Coltura: Actinidia Hayward                        | ha.0.06.07 |                 |
| <u>Foglio 19 Particella 1046</u>                  | ha.1.06.80 | Frutteto di cui |
| Coltura: Pero Abate Fetel (con rete antigrandine) | ha.0.27.18 |                 |
| Coltura: Actinidia Hayward                        | ha.0.80.84 |                 |
| <u>Foglio 19 Particella 1050</u>                  | ha.0.09.33 | Frutteto di cui |
| Coltura: Actinidia Hayward                        | ha.0.09.38 |                 |

Le differenze sono da attribuire a margini, aree non coltivate, usi non agricoli. Si specifica che per la presente valutazione non sono state verificate in loco le superfici dichiarate nel piano colturale non sempre coincidenti e coerenti con la superficie catastale.

Le colture sono allo stato attuale irrigate e si presentano in buono stato generale di conduzione.

### **Intestazione Catastale**

I beni sono intestati catastalmente al sig. .... nato a ..... il ..... c.f. ....per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **Identificazione catastale**

#### **Comune di Russi Catasto Fabbricati**

Foglio 19 part.1044 senza sub      cat.F/1 mq.58      senza Rendita Catastale

#### **Comune di Russi Catasto Terreni**

Foglio 19 part.735    Semin.Arb.    cl.01    ha. 0.00.36    R.D. € 0,43    R.A. € 0,32

Foglio 19 part.1041    Frutteto    cl.01    ha. 1.63.22    R.D. € 674,01    R.A. € 193,88

Foglio 19 part.1043    Frutteto    cl.01    ha. 0.07.46    R.D. € 30,81    R.A. € 8,86

*Andrea Gualandri*

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5  
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Foglio 19 part.1046 Frutteto cl.01 ha. 1.06.80 R.D. € 441,02 R.A. € 126,86

Foglio 19 part.1050 Frutteto cl.01 ha. 0.09.33 R.D. € 38,53 R.A. € 11,08

**Confini**

I terreni confinano con la via Cacciaguerra, proprietà ....., ....., ....., .....

**Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato**

I terreni risultano solo parzialmente delimitati da fossi di confini storici. In particolare si segnala che le particelle ottenute con frazionamento n.RA0038612 del 13/04/2015 e con stralcio Pratica n.RA 0050678 del 18/05/2015 non sono completamente materializzate ed in parte tagliano diagonalmente filari di Kiwi in parte di proprietà del confinante. La particella 735 risulta essere parte della sede stradale di via Cacciaguerra.

**Provenienza del bene**

L'immobile è pervenuto in proprietà per atto notaio Pula rep.n.2096 del 08/06/2016 per divisione della comunione ereditaria dei defunti genitori.

**Atti pregiudizievoli**

Da accertamenti ipotecari in data 29/08/2024 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario reg.part.1700, reg.gen. 9505 del 13/06/2016 concesso per atto Notaio Pula rep.2097/1594 del 08/06/2019 per la somma totale di € 187.500,00, per la durata di anni 19, a favore di Credito Cooperativo Ravennate Imolese soc.coop. c.f.01445030396 contro ..... c.f..... quale terzo datore, debitore non datore ..... c.f.....

Annotazione del 14/03/2022 reg.part.781, reg.gen.5188 per restrizione di beni riguardante terreni in Russi censiti al Foglio 17.

Trascrizione di Sentenza di apertura di liquidazione volontaria del 17/05/2024 reg.part.6994, Reg.gen.9284, Sentenza rep.26/2024 del 05/04/2024.

### **Situazione occupazionale**

I terreni risultano condotti dalla ..... con sede legale in ..... in forza di contratto di affitto di fondo rustico registrato in Ravenna in data 06/12/2016 n.7373 serie 3T, successivamente rettificato in data 07/03/2022 per rientro in possesso di particella di terreno non più in proprietà, contratto registrato in Faenza il 21/04/2022 n.523 serie 3.

Con successivo contratto di gestione temporanea registrato a Ravenna il 21/06/2024 al n.004517 serie 3T, i terreni sono stati concessi al sig..... che ne godrà i frutti fino al 31/10/2024, data alla quale il contratto si intenderà definitivamente risolto e l'immobile tornerà nella disponibilità della .....

Trattandosi di società oggetto di liquidazione controllata, l'immobile sarà libero al momento dell'aggiudicazione.

### **Vincoli e servitù**

I terreni sono gravati da diverse servitù e relativi vincoli desumibili dall'atto di provenienza e non esattamente individuabili sul posto:

- servitù di acquedotto a favore di Comune di Russi trascritta a Ravenna il 03 agosto 1995 all'art.7591 gravante l'originario mapp.95 (oggi mapp. 1041);
- servitù di acquedotto a favore di Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale trascritta a Ravenna il 03 febbraio 1993 all'art.1163, gravante gli originali mapp.37 poi divenuto 956, 94 e 95;
- Servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica-compartimento di Firenze- zona di Ravenna, trascritto a Ravenna il 02/06/1978, art.5181 gravante l'originario mapp.37 poi mapp.956;
- Per atto di divisione notaio Pula rep.n.2096 del 08/06/2016, carico dei mapp. 1043 e

1050 servitù di passaggio per pedoni e veicoli a favore dei beni di proprietà del sig..... al fine di accedere e recedere ai detti beni da via Cacciaguerra.

I lavori per la realizzazione del detto passaggio saranno a carico del sig..... e ..... in parti da definire;

Si segnala la presenza di linea telefonica aerea parallela alla via Cacciaguerra non riscontrata tra le servitù di cui all'atto di provenienza.

### **Destinazione urbanistica**

gli immobili posti in Russi, distinti presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov.le di Ravenna – Uff. Prov.le del Territorio – Servizi Catastali, in Mappa al Fg. n. 19 con le Particelle n. 735, 1041, 1043, 1044, 1046 e 1050 sono identificati negli strumenti urbanistici

- P.R.G.95 vigente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 453 del 30/04/1997 - aggiornato alle successive Varianti come segue:

ricadenti in “Zona E2.1: Zone Agricole di salvaguardia del paesaggio agrario” in parte interessati dalla “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale” e dal “limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi e da centri e nuclei abitati”. Come tali sono regolamentate dagli Articoli VIII.3, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.95 vigente.

- P.U.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 in data 18/04/2024, come segue:

ricadenti nel Territorio extra Urbano, regolamentato al Titolo 6 “Disciplina del Territorio Rurale” delle Norme della Disciplina degli interventi diretti, interessati dalla “Fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 26 del DPR 495/1992” (strada locale, classe F - 20 ml) indicata alla Tavola dei Vincoli VT.G “Servitu’ e dall'ambito di rispetto

degli allevamenti suinicoli attivi individuati alla Tavola del Quadro Conoscitivo A11, regolamentati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Fatto salvo ogni eventuale vincolo e/o tutela derivante da strumenti di pianificazione sovraordinati nonché da disposizioni di leggi, regionali o nazionali, vigenti.

### **Opere difformi e regolarizzazione urbanistica e/o catastale**

Non risultano opere difformi o necessità di regolarizzazioni urbanistiche o catastali.

### **Consistenza e stima dell'immobile**

I terreni oggetto della presente hanno una estensione catastale complessiva di ha.2.87.17 di cui mq.36 (particella 735) di fatto sede della strada comunale oltre a mq.58 di area urbana, quest'ultima relitto di area cortilizia dell'adiacente fabbricato non in proprietà.

Dall'analisi dei valori di mercato per terreni simili in zona, presa visione dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Ravenna per l'anno 2023 nonché dei Valori Agricoli Medi di cui al BURERT n.47 del 15/02/2024, in considerazione dell'irrigabilità dei terreni, della presenza di reti antigrandine, dell'onere prossimo futuro per la realizzazione dell'accesso dalla via Cacciaguerra e della procedura di vendita, il sottoscritto ritiene di poter indicare come più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene in argomento, libero da contratti, stimato a corpo e non a misura, nello stato in cui attualmente si trova quindi comprensivo di impianti (irrigazione e reti antigrandine ove presenti) in € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00). Risultano applicabili le seguenti riduzioni per la realizzazione del passo carraio (con quote contrattualmente da definirsi), per ripristini impiantistici stimabili prudenzialmente in € 15.000,00 (quindicimila/00) ed è inoltre applicabile una riduzione percentuale per la vendita nell'ambito di procedura esecutiva. Tanto premesso il sottoscritto stima il **Valore di Pronto Realizzo in € 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

*Andrea Gualandri*

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5  
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Con osservanza.

Faenza, 02/10/2024

*Andrea Gualandri*

