

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 109/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

.....

(Avv.)

CONTRO

.....

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 13 settembre 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 109/2023 R.G.E.

* * *

PROMOSSO DA

PROCEDENTE:

CONTRO

ESECUTATO:

* * *

Con provvedimento del 15/02/2024 il giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Paolo Gilotta nominava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna al n° 1022 perito estimatore del procedimento di cui all'oggetto.

Lo scrivente CTU provvedeva alla accettazione dell'incarico prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti*

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1)** *alla 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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 esecutata 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, nonché 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 allegghi 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 Il 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).*
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore precedente ha optato per la **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**

Si precisa pertanto che:

- **IN PRIMO LUOGO:**

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno **vent'anni** la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 13/10/2023 trascritto a Ravenna ai nn. 19195 Gen. e 13951 Part.) quali in particolare:

1) – gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di FUSIGNANO (RA)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 cl. 1 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. E (ente comune) Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 185 nat. ENTE URBANO mq. 3239
NCT fg. 3 part. 186 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 99330
NCT fg. 3 part. 104 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 956
NCT fg. 3 part. 105 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 97
NCT fg. 3 part. 107 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 521
NCT fg. 3 part. 108 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 1670
NCT fg. 3 part. 109 nat. PRATO cl. 3 mq. 134
NCT fg. 3 part. 111 nat. PRATO cl. 3 mq. 31
NCT fg. 3 part. 112 nat. PRATO cl. 3 mq. 51
NCT fg. 3 part. 114 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 174
NCT fg. 3 part. 126 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 175
NCT fg. 3 part. 128 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 22392
NCT fg. 3 part. 129 nat. SEMINATIVO cl. U mq. 448
NCT fg. 3 part. 130 nat. PRATO cl. 3 mq. 66
NCT fg. 22 part. 2468 porzione AA nat. VIGNETO cl. U mq. 3200
NCT fg. 22 part. 2468 porzione AB nat. FRUTTETO cl. U mq. 807
NCT fg. 22 part. 2524 nat. INCOLT STER mq. 81

[...]

Al signor
, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Renato Giganti di Lugo in data 12 maggio 1993 numero 14199/2441 di repertorio, trascritto a Ravenna il 21 maggio 1993 ai numeri 4304/6606, con il quale acquistava dai signori e
, il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **FUSIGNANO** censiti al **NCT fg. 3 particelle 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 40, 53, 54, 55, 70** e **NCT fg. 22 particelle 47, 1336**.

[...]

2) – gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 1020
NCT fg. 54 part. 108 nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 20160
NCT fg. 54 part. 130 nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 35204
NCT fg. 54 part. 252 nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 1569
NCT fg. 54 part. 262 porzione AA nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 500
NCT fg. 54 part. 262 porzione AB nat. PRATO cl. 2 mq. 29
NCT fg. 54 part. 264 nat. SEMINATIVO cl. 2 mq. 517

[...]

Al signor
 ,gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Roberto Zironi di Lugo in data 18 dicembre 1980 numero 62437/10932 di repertorio, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 1981 ai numeri 466/604, con il quale acquistava dai signori
, il diritto di intera piena proprietà su un appezzamento di terreno rustico con sovrastante fabbricato rurale ora demolito, il tutto in comune di **LUGO (RA)** censito al **NCT fg. 54 part. 23** nat. T are 6.06, **NCT fg. 54 part. 24** nat. T are 117.05, **NCT fg. 54 part. 25** nat. T are 53.89, **NCT fg. 54 part. 26** nat. T are

6.10, **NCT fg. 54 part. 27** nat. T are 131.90, **NCT fg. 54 part. 28** nat. T are 49.20, **NCT fg. 54 part. 29** nat. T are 10.20 (senza reddito perché fabbricato rurale), **NCT fg. 54 part. 30** nat. T are 18.60 e **NCT fg. 54 part. 108** (già 31/b) nat. T are 201.60.

- **IN SECONDO LUOGO:**

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

- **IN TERZO LUOGO:**

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Pertanto lo scrivente ha proceduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutata, ottenuto dal Comune di Fusignano in data 13/08/2024, da cui risulta:

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI FUSIGNANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nata il

Atto N. 406 parte 1 - anno 1924 - Comune di LUGO (RA)

(.....)

Risulta di stato libero per decesso del coniuge a LUGO RA dal 13/01/1997.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, dopo aver effettuato in loco il giorno **09/04/2024**, il giorno **26/04/2024**, il giorno **23/05/2024** e il giorno **10/09/2024** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia presso l'Unione Bassa Romagna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Archivio Notarile e con il

Notaio competente, con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare nonché con l'Istituto Geografico Militare Italiano, espone quanto segue.

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare del 28/08/2023, notificato in data 28/09/2023 e trascritto a Ravenna in data 13/10/2023 ai nn. 13951 Gen. e 19195 Part., è stato pignorato a favore di, quanto segue:

*i seguenti beni immobili in titolarità per il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di residente in **via Fornace n. 28, 48034 Fusignano (RA)**, nonché - ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 cod. civ. - i relativi accessori frutti e pertinenze, così individuati catastalmente:*

*In Comune di **FUSIGNANO (RA)***

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 cat. D/10 piano T - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 cat. A/6 vani 8 piano T-1 - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2-3)

NCT fg. 3 part. 185 (comprendente NCT fg. 3 part. 29 non gravata dall'iscrizione di Vostro interesse) **ente urbano di mq. 3239**

NCT fg. 3 part. 186 nat. seminativo di mq. 99330

NCT fg. 3 part. 126 nat. seminativo di mq. 175

NCT fg. 3 part. 128 nat. seminativo di mq. 22392

NCT fg. 3 part. 129 nat. seminativo di mq. 448

NCT fg. 3 part. 130 nat. prato di mq. 66

*In Comune di **LUGO (RA)***

NCT fg. 54 part. 29 nat. seminativo di mq. 1020

NCT fg. 54 part. 108 nat. seminativo di mq. 20160

NCT fg. 54 part. 130 nat. seminativo di mq. 35204

NCT fg. 54 part. 252 nat. seminativo di mq. 1569

NCT fg. 54 part. 262 porz. AA nat. seminativo di mq. 500

porz. AB nat. prato di mq. 29

NCT fg. 54 part. 264 nat. seminativo di mq. 517

di proprietà di

*.....**per la quota di intera piena proprietà.** (provenienza non esaminata)*

*Si precisa che **a carico dello stesso si rileva accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 24/01/2023 ai numeri 988/1347 in favore di***

.....:

*In Comune di **FUSIGNANO (RA)***

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 cat. D/10 piano T - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 cat. A/6 vani 8 piano T-1 - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2-3)

NCT fg. 3 part. 185 ente urbano di mq. 3239 (in parte derivante dalla part. 106. non oggetto di ipoteca)

NCT fg. 3 part. 104 nat. seminativo di mq. 956

NCT fg. 3 part. 105 nat. seminativo di mq. 97

NCT fg. 3 part. 107 nat. seminativo di mq. 521

NCT fg. 3 part. 108 nat. seminativo di mq. 1670

NCT fg. 3 part. 109 nat. prato di mq. 134

NCT fg. 3 part. 111 nat. prato di mq. 31

NCT fg. 3 part. 112 nat. prato di mq. 51

NCT fg. 3 part. 114 nat. seminativo di mq. 174

NCT fg. 22 part. 2468 porz. AA nat. vigneto di mq. 3200

porz. AB nat. frutteto di mq. 807

NCT fg. 22 part. 2524 nat. incolt ster di mq. 81

di proprietà di

per la quota di intera piena proprietà. (provenienza non esaminata)

Si precisa che **a carico dello stesso si rileva**

accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 24/01/2023 ai numeri 988/1347 in favore di

.....:

In Comune di **FUSIGNANO (RA)**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della nota di trascrizione **del 13/10/2023 ai nn. 19.195/13.951** per atto giudiziario del 19/09/2023 del UNEP presso il Tribunale di Ravenna al n. 2277 per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le seguenti:

- Unità negoziale n. 1
 - Immobile n. 1
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 185 Subalterno 2 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA CANALVECCHIO N. civico - Piano T
 - Immobile n. 2
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto FABBRICATI Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 8 vani Indirizzo VIA CANALVECCHIO N. civico - Piano T-1
 - Immobile n. 3
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 185 Subalterno 4 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA CANALVECCHIO N. civico -
 - Immobile n. 4
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 185 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 32 are 39 centiare

- Immobile n. 5
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 186
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 09 ettari 93 are 30 centiare
- Immobile n. 6
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 126
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 75 centiare
- Immobile n. 7
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 128
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 ettari 23 are 92 centiare
- Immobile n. 8
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 129
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 04 are 48 centiare
- Immobile n. 9
Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 130
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 66 centiare
- Immobile n. 10
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 29
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 20 centiare
- Immobile n. 11
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 108
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 ettari 01 are 60 centiare
- Immobile n. 12
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 130
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 03 ettari 52 are 04 centiare
- Immobile n. 13
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 252
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 69 centiare
- Immobile n. 14
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 262
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 05 are 29 centiare
- Immobile n. 15
Comune E730 - LUGO (RA) Catasto TERRENI Foglio 54 Particella 264
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 05 are 17 centiare
- Immobile n. 16

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 104
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 09 are 56 centiare

- Immobile n. 17

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 105
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 97 centiare

- Immobile n. 18

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 107
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 05 are 21 centiare

- Immobile n. 19

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 108
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 70 centiare

- Immobile n. 20

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 109
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 34 centiare

- Immobile n. 21

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 111
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 31 centiare

- Immobile n. 22

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 112
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 51 centiare

- Immobile n. 23

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 114
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 74 centiare

- Immobile n. 24

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 22 Particella 2468
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 40 are 07 centiare

- Immobile n. 25

Comune D829 - FUSIGNANO (RA) Catasto TERRENI Foglio 22 Particella 2524
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 81 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota
di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHÉ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'ENTE COMUNE NCEU DI FUSIGNANO FG. 3 PART. 185 SUB. 4 E' BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AI SUB. 2-3).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

Alla data del **03/04/2024** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

Intestati a :

.....

dei seguenti beni riassunti in tabella:

COMUNE DI FUSIGNANO (RA)										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	185	3	A/6	1	8,00		206	301,61		
3	185	2	D/10					810,00		
3	185	4	ENTE URBANO		BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3					
3	185		ENTE URBANO DI MQ 3.239,00 (CORTE)							
3	104			U		SEM	956		9,13	8,39
3	105			U		SEM	97		0,93	0,85
3	107			U		SEM	521		4,97	4,57
3	108			U		SEM	1.670		15,94	14,66
3	109			3		PRATO	134		0,57	0,28
3	111			3		PRATO	31		0,13	0,06
3	112			3		PRATO	51		0,22	0,11
3	114			U		SEM	174		1,66	1,53
3	126			U		SEM	175		1,67	1,54
3	128			U		SEM	22.392		213,79	196,60
3	129			U		SEM	448		4,28	3,93

COMUNE DI FUSIGNANO (RA)										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	130			3		PRATO	66		0,28	0,14
3	186			U		SEM	99.330		978,38	872,09
22	2524		INCOLTO STER				81			
22	2468	PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI					4.007		64,73	42,01

COMUNE DI LUGO (RA)										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
54	29	nota in mappa		2		SEM	1.020		8,17	7,64
54	108			2		SEM	20.160		151,70	150,97
54	130			2		SEM	35.204		264,90	263,63
54	252			2		SEM	1.569		12,56	11,75
54	262	PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI					529		4,14	3,81
54	264			2		SEM	517		4,14	3,87

Si evidenzia che **catastalmente l'intestazione risulta ancora a**
 benché deceduto in data 9 giugno 2021.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
 INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
 TRASCRIZIONE**

QUESITO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo le seguenti precisazioni:

- tanto l'atto di pignoramento quanto la nota di trascrizione individuano in proprietà anche l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particella 185, Sub. 4 (bene comune non censibile), per sua natura priva di ditta catastale
- tanto l'atto di pignoramento quanto la nota di trascrizione individuano in proprietà anche l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particella 185, Ente Urbano, per sua natura priva di ditta catastale

- l'atto di pignoramento precisa relativamente all'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particella 185 due diverse considerazioni in due diversi punti:

NCT fg. 3 part. 185 (comprendente NCT fg. 3 part. 29 non gravata dall'iscrizione di Vostro interesse) ente urbano di mq. 3239

[...]

NCT fg. 3 part. 185 ente urbano di mq. 3239 (in parte derivante dalla part. 106. non oggetto di ipoteca)

In verità, in visura catastale, viene riportata la seguente annotazione:

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 3 N. 29

Sulla base delle indagini storiche, tanto le particelle 29 che 106 (ora entrambe soppresse) facevano parte delle unità che hanno generato l'attuale particella 185.

- tanto l'atto di pignoramento quanto la nota di trascrizione individuano in proprietà la mentre le visure catastali riportano – come segnalato anche nell'atto di pignoramento – quale intestatario il sig. benché deceduto in data 9 giugno 2021
- l'atto di pignoramento riporta due volte le seguenti unità:

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 cat. D/10 piano T - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 cat. A/6 vani 8 piano T-1 - Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat, bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2-3)

NCT fg. 3 part. 185

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

I beni immobili oggetto della procedura consistono in beni siti nel Comune di Fusignano e di Lugo e in specifico: n. 2 unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano; n. 15 mappali distinti al Catasto Terreni del Comune di Fusignano; n. 6 mappali distinti al Catasto Terreni del Comune di Fusignano.

Esaminata la documentazione relativa al compendio immobiliare, stante la collocazione dei beni e considerando anche lo stato di occupazione dei beni e dei contratti di locazione in essere, al fine di favorire la vendita si prevede **LA SUDDIVISIONE IN 3 LOTTI**, come in seguito distinti:

LOTTO 1: ABITAZIONE RURALE E FABBRICATO A USO SERVIZI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI FUSIGNANO (RA), VIA CANALVECCHIO N. 12, DISTINTI AL CATASTO

FABBRICATI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLA 185, SUBALTERNI 2 E 3 (OLTRE AL 4 PER LE PARTI COMUNI) NONCHÉ AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA CANALVECCHIO ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 12, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLE 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 126, 128, 129, 130, 186, COME MEGLIO INDIVIDUATI NELLA SEGUENTE TABELLA:

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 1										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	185	3	A/6	1	8,00		206	301,61		
3	185	2	D/10					810,00		
3	185	4	ENTE URBANO		BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3					
3	185		ENTE URBANO DI MQ 3.239,00 (CORTE)							
3	104			U		SEM	956		9,13	8,39
3	105			U		SEM	97		0,93	0,85
3	107			U		SEM	521		4,97	4,57
3	108			U		SEM	1.670		15,94	14,66
3	109			3		PRATO	134		0,57	0,28
3	111			3		PRATO	31		0,13	0,06
3	112			3		PRATO	51		0,22	0,11
3	114			U		SEM	174		1,66	1,53
3	126			U		SEM	175		1,67	1,54
3	128			U		SEM	22.392		213,79	196,60
3	129			U		SEM	448		4,28	3,93
3	130			3		PRATO	66		0,28	0,14
3	186			U		SEM	99.330		978,38	872,09

LOTTO 2: AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA FORNACE ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 28, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 22, PARTICELLE 2524 E 2468 COME MEGLIO INDIVIDUATI NELLA SEGUENTE TABELLA:

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 2										
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
22	2524		INCOLTO STER				81			
22	2468		PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI				4.007		64,73	42,01

LOTTO 3: AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI LUGO SULLA VIA CANALVECCHIO, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO AL FOGLIO 54 PARTICELLE 29, 108, 130, 252, 262 E 264 COME MEGLIO INDIVIDUATI NELLA SEGUENTE TABELLA:

COMUNE DI LUGO (RA) LOTTO 3										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
54	130			2		SEM	35.204		264,90	263,63
54	252			2		SEM	1.569		12,56	11,75
54	262	PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI					529		4,14	3,81
54	264			2		SEM	517		4,14	3,87
54	108			2		SEM	20.160		151,70	150,97
54	29	nota in mappa		2		SEM	1.020		8,17	7,64

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

I terreni e le unità immobiliari facenti parte del compendio oggetto di stima risultano essere già censiti al Catasto terreni e Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

LOTTO N. 1

* * *

**ABITAZIONE RURALE E FABBRICATO A USO SERVIZI AGRICOLI SITI NEL
COMUNE DI FUSIGNANO (RA), VIA CANALVECCHIO N. 12, DISTINTI AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3,
PARTICELLA 185, SUBALTERNI 2 E 3 (OLTRE AL 4 PER LE PARTI COMUNI)
NONCHÉ AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA
VIA CANALVECCHIO ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 12, DISTINTI AL CATASTO
TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLE 104,
105, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 126, 128, 129, 130, 186**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**QUESITO N. 1**

Alla data del **03/04/2024** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati
all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

Intestati a :

.....

Dei seguenti beni:

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 1										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	185	3	A/6	1	8,00		206	301,61		
3	185	2	D/10					810,00		
3	185	4	ENTE URBANO		BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3					
3	185		ENTE URBANO DI MQ 3.239,00 (CORTE)							
3	104			U		SEM	956		9,13	8,39
3	105			U		SEM	97		0,93	0,85
3	107			U		SEM	521		4,97	4,57
3	108			U		SEM	1.670		15,94	14,66
3	109			3		PRATO	134		0,57	0,28
3	111			3		PRATO	31		0,13	0,06
3	112			3		PRATO	51		0,22	0,11
3	114			U		SEM	174		1,66	1,53

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 1										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	126			U		SEM	175		1,67	1,54
3	128			U		SEM	22.392		213,79	196,60
3	129			U		SEM	448		4,28	3,93
3	130			3		PRATO	66		0,28	0,14
3	186			U		SEM	99.330		978,38	872,09

Si evidenzia che **catastralmente l'intestazione risulta ancora a**, benché deceduto in data 9 giugno 2021.

Le planimetrie catastali relative ai sub. 3 – 2 sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 03/04/2024 ed allegate alla presente Relazione Peritale. Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetri catastali, non si rilevano incongruenze.

CONFINI

QUESITO N. 1

Il lotto 1 (relativamente alle particelle 126, 128 e 129) confina con via Canalvecchio, (mappale 132), (mappale 133), (mappale 131), (mappale 127), (mappale 124), (mappale 123), (mappale 122), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Il lotto 1 (relativamente alle particelle rimamenti) confina con via Canalvecchio, (mappale 26), (mappale 116), (mappale 117),(mappale 129), (mappale 110), scolo consortile Arginello, via Villarda, via Maiano, (mappale 38), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta un complesso di origine rurale costituito da aree di terreno agricolo e alcuni fabbricati di origine colonica quali un fabbricato abitativo (avente a piano terra una porzione a servizi agricoli) su due piani fuori terra e due fabbricati in corpo staccato a destinazione rurale quali servizi strumentali per la conduzione di fondi agricoli (stalle, fienili, magazzini ecc..).

Il fabbricato principale è individuato catastalmente in categoria A/6 (fabbricato rurale ad uso abitativo) si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito in parte anche da servizi agricoli (ex stalla).

La parte abitativa si sviluppa al piano terra con due vani principali e ad primo piano con 5 camere.

Il primo piano è interamente con tetto a vista.

L'immobile è costituito da muratura in mattoni pieni e copertura in legno, si presenta di avanzato stato di degrado.

In corpo staccato vi è un fabbricato ad uso ricovero attrezzi con in aderenza una tettoia.

Si rileva un avanzato stato di degrado dell'intero fabbricato con pericolo di crollo, in particolare la tettoia ad oggi è totalmente priva di copertura i cui resti sono visibili a terra.

La struttura portante è costituita da carpenteria metallica.

Il secondo fabbricato 2 è parzialmente crollato ed avvolto da una folta vegetazione che ne impedisce il rilievo, oltre a presentare pericolo di crollo.

Sussistono difformità tali da determinare la necessità di demolizioni e rimozioni e, in generale, un più approfondito esame per la regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Il fabbricato ha una superficie (considerando le sole aree potenzialmente regolari e/o regolarizzabili di circa mq 230 per la parte abitativa, di circa mq 96 per la parte di servizi agricoli (all'interno del fabbricato principale), di circa mq 215 per la parte di servizi agricoli (all'interno del capannone).

Il fondo agricolo ha una superficie complessiva catastale (oltre all'area pertinenziale al fabbricato) di circa ha 12,6045, suddiviso in due porzioni vicine ma non contigue rispettivamente di ha 2,3015 (particella 126, 128 e 129) e di ha 10,3030 (particelle rimanenti) con coltura generalmente a seminativo (salvo alcuni frustoli a prato in vicinanza dello scolo consortile).

Entrambe le porzioni sono accessibili da via Canalvecchio (sussiste fosso di scolo ma è previsto ponticello di accesso) e hanno forma quadrilatera con estensione dalla via Canalvecchio sino allo scolo consortile Arginello.

Relativamente allo stato di occupazione, si rimanda allo specifico paragrafo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 2

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi svolti.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di terreni agricoli ed immobile a servizi agricoli ed essendo l' esecutata persona fisica (di cui non è non è nota l'eventuale qualifica a coltivatore diretto), la vendita non appare soggetta ad IVA.

Si rimanda in ogni caso ogni approfondimento a cura del rogitante e del futuro acquirente rispetto alle caratteristiche soggettive dell' esecutato e dell'acquirente rispetto alla tipologia di bene (fabbricato rurale e servizio agricolo e terreni agricoli).

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA E AGIBILITÀ

QUESITO N. 3-4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Inoltre con riferimento all'art. 40 della stessa legge n. 47/85 e successive modificazioni, la parte venditrice previa ammonizione da parte di me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15, dichiara che la costruzione dei fabbricati rurali insistenti sul terreno in contratto, utilizzati in conformità all'art.39 del T.U. n.917/86, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che su alcuni sono state eseguite opere per le quali il Sindaco del Comune di Fusignano ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n.3430/86 in data 25 agosto 1990 n.549.

Sulla base dell'accesso agli atti svolto presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Sportello Unico per l'Edilizia, in data 11/09/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione:

- ricostruzione della casa rurale (richiesta del 10/05/1947), pratica 1/1947 relativa al fabbricato rurale

Nella richiesta viene specificato:

Fa presente che in un primo tempo verrà costruita la abitazione colonica vera e propria, in un secondo tempo si costruirà la stalla bovini, in ultimo verranno approntati i proservizi

- licenza di costruzione prot. 3228/1963, pratica 1761/1963 per nuova costruzione di fabbricato da adibirsi a uso pollificio

Non risulta rinvenuta la concessione edilizia in sanatoria citata nell'atto di provenienza.

In merito alla esecuzione dei fabbricati antecedentemente al 01/09/1967, lo scrivente ha condotto i seguenti accertamenti attraverso documentazione storica:

- esame della mappa storica di impianto (non datata, ma genericamente risalente agli anni '30)
- esame della "carta forte" (non datata, ma genericamente risalente agli anni '50-'60)
- esame della foto aerea dell'Istituto Geografico Militare risalente al 1954 (peraltro limitatamente visibile)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità (comunque sommario stante le caratteristiche precarie dell'immobile), si rappresentano le seguenti difformità:

- la porzione a tettoia in aderenza al ricovero attrezzi (facente parte del sub. 2) non risulta oggetto di pratiche edilizie e non risulta rappresentato nelle carte storiche e/o nelle foto aeree storiche
- il corpo di fabbricato minore a uso ricovero attrezzi non risulta oggetto di pratiche edilizie e non risulta rappresentato nelle carte storiche e/o nelle foto aeree storiche
- il capannone a uso ricovero attrezzi (facente parte del sub. 2) risulta sostanzialmente conforme in pianta agli elaborati allegati alla pratica 1761/1963, ma l'attuale altezza appare maggiore a quella indicata nei grafici
- il fabbricato principale appare difforme all'originaria pratica edilizia (che rappresentava unicamente il nucleo originario del fabbricato), avendo ora anche la porzione a ricovero attrezzi (già stalla) avente in pianta una larghezza maggiore nonché una porzione a solo piano terra (angolo cottura)

Lo stato attuale risulta infatti planimetricamente a forma di L mentre nelle carte storiche era rappresentato a forma rettangolare.

Tuttavia, dalla foto aerea del 1954 (benché poco visibile) appare invece una articolazione delle falde tale da lasciare a intuire la forma attuale

Occorre comunque dire che la tessitura delle murature del fabbricato appare leggermente diversa tra la porzione sul fronte strada e la parte più arretrata.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- demolizione della porzione di tettoia in aderenza al ricovero attrezzi (peraltro già in condizioni di labenza)
- previa verifica e analisi con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sussistendone le condizioni e le opportunità rispetto all'utilizzo del futuro acquirente, SCIA in sanatoria ex art. 17 bis L.R. 23/2004 rispetto alle difformità (ragionevolmente eseguite in corso di realizzazione dei fabbricati) rispetto al corpo di fabbrica principale e del capannone ad uso servizi sul retro
- se non rientrante nella pratica precedente, demolizione del corpo di fabbricato minore a uso ricovero attrezzi
- aggiornamento catastale conseguente alle variazioni sopradette
- eventuale comunicazione di cambio di destinazione d'uso da rurale a civile

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 20.000,00**, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere/ripristini/demolizioni necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

Il terreno con i relativi fabbricati è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

- **nel PSC** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 13 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10

Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi: - l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio e con i programmi di adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi; - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo; - la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità; - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale; - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli culturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici; - lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici; - il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili; - l'efficienza delle reti infrastrutturali, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali. 2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, individua nei territori dei Comuni dell'Unione come due tipo di ambiti agricoli: a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000. b) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000; 3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale: a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli. b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive; c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili; 128 d) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali; e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, depuratori, discariche e aeroporto). f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo; g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per

deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10 A seguito di un'analisi di maggiore dettaglio, il RUE potrà effettuare un'individuazione più dettagliata dei nuclei abitati rurali di maggiore consistenza di cui alla lettera d).

- **nel RUE** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 54 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) l'area in oggetto ricade in:

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC: 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000; 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni). 2. Nel territorio rurale il RUE individua: a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali; b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive; c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili; d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche; e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli; f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo; g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10 Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili – ART.4.6.7

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria, anche ampliando l'area individuata, ai sensi del RUE esclusivamente:

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi a2, b2, b4, b14.1, d5, d7, e1, e2, e3;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo 4.6.9);
- nel caso di assenza di edifici: realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici;
- eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC, purché correlati alla contestuale demolizione di edifici fatiscenti o non più utilizzati..

- **nel CUT** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano FU 12 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

Sede stradale e relativa fascia di rispetto - Scheda II01 [in parte]

Definizione e finalità di tutela. La presenza delle infrastrutture stradali genera una zona di rispetto al fine di garantire la sicurezza della circolazione e una fascia inedificata, la cui dimensione è fissata in base al ruolo assegnato alle strade dal PSC con riferimento alla classificazione operata dal “Nuovo codice della strada” e dagli ampliamenti dati dal PRIT/PTCP (vedi tabella). L'individuazione della fascia è indicativa, in fase di progettazione dovrà essere calcolata sulla base del rilievo dello stato di fatto. In tali fasce non è ammessa la NC e negli edifici esistenti sono ammessi la MO, MS, RRC, RE, D.

Metanodotti e relativa fascia di attenzione - Scheda II07 [in parte]

Definizione e finalità di tutela. La presenza dei metanodotti genera una zona di rispetto di dimensione variabile a seconda della pressione massima di esercizio, del diametro della condotta e della natura del terreno così come indicato nella tabella 2 del DM del 17 aprile 2008, al fine di garantire la sicurezza dell'infrastruttura e di prevenire i danni causati da incendi ed esplosioni. L'individuazione grafica della rete gas e l'ampiezza delle relative fasce di attenzione è indicativa, in caso di realizzazione o modifica di opere è fatto obbligo di definire con l'Ente proprietario del gasdotto la precisa collocazione della infrastruttura, prescrizioni ed entità della fascia di rispetto.

Scoli e canali - Scheda VS01 [in parte]

Definizione e finalità di tutela. Reticolo idrografico costituito dai canali principali e secondari di bonifica e dal canale Emiliano Romagnolo. Per quanto concerne i fabbricati, si prevedono distanze variabili da metri 4,00 a 10,00 in relazione all'importanza dei canali. Tali distanze si intendono misurate dal ciglio per i canali in trincea e dal piede arginale esterno per i canali arginati. Nel caso di tratti tombati si applicano le disposizioni previste dal Consorzio di bonifica competente. Sui manufatti non tutelati è consentita solo MS o interventi di riduzione del rischio sismico e/o idraulico, comunque senza aumento di superficie e volume.

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Corsi d'acqua naturali - Scheda VS07

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario di pianura - Scheda VS08

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre

il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12

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

Definizione e finalità di tutela. In tutto il territorio si rendono necessari studi ed analisi di approfondimento finalizzati alla prevenzione del rischio sismico. Il territorio è suddiviso in tre macrozone, distinte sulla base delle specifiche della DAL 112/2007, indicanti i diversi livelli di approfondimento necessari in materia di rischio sismico (aree che non necessitano di approfondimento - primo livello; aree che necessitano dell'analisi semplificata - secondo livello; aree per le quali è richiesta la verifica, in sede di pianificazione operativa o attuativa, del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita - terzo livello).

Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10

Definizione e finalità di tutela. Aree a rilevante rischio archeologico. Il PSC individua tre livelli di rischio archeologico del territorio: basso, medio, alto. Ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi utili interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comportino scavi nelle misure definite dal RUE (Alto rischio archeologico > 1 metro dal piano di campagna; Medio rischio archeologico > 4 metri dal piano di campagna; Basso rischio archeologico > 5 metri dal piano di campagna e superficie > 10000 mq) è subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica

Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà **necessita** del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51046/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58373/2024, prat. 251/2024/CDU, a cui si rimanda:

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Fusignano** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 3 Mappali 104 – 105 – 107 – 108 – 109 – 111 – 112 – 114 – 126 – 128 – 129 – 130 – 186;**

risulta classificato

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

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10;
- Scoli e canali principali e secondari – (Mapp. 105);
- Aree attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale - ART.5.10 (Mapp. 186 parte);

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

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1;
- Aree attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale - ART.4.6.7 (Mapp. 186 parte);

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

- Metanodotti e relativa fascia di attenzione - Scheda II07 (Mapp. 104 parte – Mapp. 105 – Mapp. 107 – Mapp. 108 – Mapp. 109 – Mapp. 111 – Mapp. 112 – Mapp. 114 – Mapp. 126 – Mapp. 128 parte – Mapp. 129 – Mapp. 130 – Mapp. 186 parte);

- *Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) Scheda VS07;*
- *Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;*
- *Scoli e canali principali e secondari - Scheda VS01 (Mapp. 105) ;*
- *Fascia di rispetto stradale - Scheda II01 (Mapp. 105 parte – Mapp. 109 parte – Mapp. 128 parte – Mapp. 186 parte);*
- *Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12 (Mapp. 104 parte);*
- *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 (Mapp. 104 parte Mapp. 105 – Mapp. 107 – Mapp. 108 – Mapp. 109 – Mapp. 111 – Mapp. 112 – Mapp. 114 – Mapp. 126 – Mapp. 128 – Mapp. 129 – Mapp. 130 – Mapp. 186);*
- *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.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si evidenzia che il certificato sopradetto non inerisce al mappale 185 in cui sono presenti fabbricati.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali in atti dal 23/11/2011, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “*Identificazione catastale*”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “*Regolarità edilizia urbanistica e agibilità*”, si segnalano alcune difformità tra la planimetria dell'unità abitativa

e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Si evidenzia ancora la discordanza tra l'attuale proprietà e l'attuale intestazione catastale.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Dovrà tuttavia valutarsi l'eventuale necessità di variazione di categoria catastale qualora non permangano i requisiti di ruralità.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità abitativa, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e nel paragrafo "Planimetria e dati catastali".

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, catastalmente gli immobili risultano alla data del 03/04/2024 (ovvero alla data di trascrizione del pignoramento) intestato a:

..... Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Si evidenzia che **catastalmente l'intestazione risulta ancora a**, benché deceduto in data 9 giugno 2021.

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo prodotta dal precedente, la proprietà viene individuata:

*alla data di statuenza del **17 ottobre 2023** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria*

•
per il diritto di intera piena proprietà.

Si rimanda al paragrafo "Provenienza del bene" per ulteriori precisazioni.

Nell'atto di provenienza a favore del defunto sig.
(atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606) la proprietà veniva individuata appunto nel sig. 53Eo6D829P (celibe), indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

- appezzamenti di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati colonici e rusticali siti in Comune di Fusignano in via Canalvecchio e censiti nel vigente catasto terreni del detto Comune, alla partita 2323 foglio 3 con le particelle 19 - 20 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 39 - 40 - 53 - 54 et 55 e foglio 22 con le particelle 47 et 1336.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene, oltre a quella già proposta.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

PROVENIENZE STORICHE

*Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario rogito notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 27 dicembre 2022 numero 30532/22532 di repertorio, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 2023 ai numeri 988/1347, in morte del signor; nell'eredità rientrava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di **FUSIGNANO (RA)** censiti al **NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2** nat. D/10 piano T Via Canalvecchio, **NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3** nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio, **NCT fg. 3 part. 186** nat. T are 993.30, **NCT fg. 3 part. 104** nat. T are 9.56, **NCT fg. 3 part. 105** nat. T are 0.97, **NCT fg. 3 part. 107** nat. T are 5.21, **NCT fg. 3 part. 108** nat. T are 16.70, **NCT fg. 3 part. 109** nat. T are 1.34, **NCT fg. 3 part. 111** nat. T are 0.31, **NCT fg. 3 part. 112** nat. T are 0.51, **NCT fg. 3 part. 114** nat. T are 1.74, **NCT fg. 3 part. 126** nat. T are 1.75, **NCT fg. 3 part. 128** nat. T are 223.92, **NCT fg. 3 part. 129** nat. T are 4.48, **NCT fg. 3 part. 130** nat. T are 0.66, **NCT fg. 22 part. 2468** nat. T are 40.07 e **NCT fg. 22 part. 2524** nat. T are 0.81.*

Dall'esame del TITOLO si rileva inoltre quanto segue:

La signora – PREMETTE:

- che in data 9 giugno 2021 è deceduto in Fusignano (RA) il signor, già domiciliato e residente in vita a Fusignano (RA), Via Fornace n. 28, codice fiscale, senza lasciare disposizioni di ultima volontà;

- che il "de cuius" ha lasciato superstiti e successibili a tenore di legge, la propria madre, predetta, e la propria germana signora sopra costituita;
- che la predetta, ha rinunciato all'eredità del proprio germano con atto a mio rogito in data odierna, precedente a questo, in corso di registrazione perché nei termini;

CIO' PREMESSO

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, la signora, come sopra rappresentata, dichiara di accettare, siccome accetta, con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 c.c., l'eredità relitta del signor

La comparente dichiara che l'accettazione in oggetto viene effettuata al fine di godere di tutti i benefici che la legge accorda agli eredi con beneficio di inventario e si obbliga ad adempiere, a tutte le prescrizioni contenute negli artt. 484 e seguenti c.c..

Non risulta trascritta la denuncia di successione.

Al signor (**celibe**), gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Renato Giganti di Lugo in data 12 maggio 1993 numero 14199/2441 di repertorio, trascritto a Ravenna il 21 maggio 1993 ai numeri 4304/6606, con il quale acquistava dai signori e , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **FUSIGNANO** censiti al **NCT fg. 3 particelle 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 40, 53, 54, 55, 70 e NCT fg. 22 particelle 47, 1336**.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto a favore del defunto sig. (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 5525/25251 del 31 dicembre 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 30 dicembre 2009, numero 82097/30638 di repertorio

Per complessivi euro 440.000,00 di cui euro 220.000,00 per capitale, durata 1 anno 7 mesi

A favore:

- Domicilio ipotecario eletto **RAVENNA** –

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCT fg. 3 part. 106 nat. T

NCT fg. 3 part. 126 nat. T

NCT fg. 3 part. 128 nat. T

NCT fg. 3 part. 129 nat. T

NCT fg. 3 part. 130 nat. T

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. T

NCT fg. 54 part. 108 nat. T

NCT fg. 54 part. 130 nat. T

NCT fg. 54 part. 252 nat. T

NCT fg. 54 part. 262 nat. T

NCT fg. 54 part. 264 nat. T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 985/4868 del 18 marzo 2011 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 11 marzo 2011, numero 85349/33107 di repertorio

Per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata 2 anni

A favore:

- Domicilio ipotecario eletto RAVENNA –

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di FUSIGNANO (RA)

NCT fg. 3 part. 29 nat. T

NCT fg. 3 part. 104 nat. T

NCT fg. 3 part. 105 nat. T

NCT fg. 3 part. 107 nat. T

NCT fg. 3 part. 108 nat. T

NCT fg. 3 part. 109 nat. T

NCT fg. 3 part. 111 nat. T

NCT fg. 3 part. 112 nat. T

NCT fg. 3 part. 114 nat. T

NCT fg. 22 part. 47 nat. T

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 498/4607 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni** (altri beni)

3) Iscrizione nn. 1684/10569 del 14 luglio 2015 – Ipoteca giudiziale

Verbale di conciliazione n. 91/2014 (a definizione opposizione R.G. 14208/2009 a decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna n. 4861/2009, munito di formula esecutiva in data 24.03.2015) del Tribunale di Bologna in data 16 dicembre 2014, numero 91/2014 di repertorio

Per complessivi euro 20.000,00 di cui euro 12.000,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T

NCT fg. 3 part. 104 nat. T

NCT fg. 3 part. 105 nat. T

NCT fg. 3 part. 107 nat. T

NCT fg. 3 part. 108 nat. T

NCT fg. 3 part. 109 nat. T

NCT fg. 3 part. 111 nat. T

NCT fg. 3 part. 112 nat. T

NCT fg. 3 part. 114 nat. T

NCT fg. 3 part. 126 nat. T

NCT fg. 3 part. 128 nat. T

NCT fg. 3 part. 129 nat. T

NCT fg. 3 part. 130 nat. T

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. R

NCT fg. 54 part. 108 nat. T

NCT fg. 54 part. 130 nat. T

NCT fg. 54 part. 252 nat. T

NCT fg. 54 part. 262 nat. T

NCT fg. 54 part. 264 nat. T

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 499/4608 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni** (altri beni)

4) Iscrizione nn. 2734/16296 del 26 agosto 2019 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì in data 6 agosto 2019, numero 1713/2019 di repertorio

Per complessivi euro 253.500,00 di cui euro 253.500,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio (dato catastale corretto part. 185 sub. 2)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 9.97 (superficie corretta are 0.97)

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.00 (superficie catastale are 5.29, la superficie di are 5.00 corrisponde alla sola porzione AA del mappale 262)

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 500/4609 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni (altri beni)**

5) Trascrizione nn. 13951/19195 del 13 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Ravenna in data 19 settembre 2023, numero 2277 di repertorio

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di FUSIGNANO (RA)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. E (ente comune) Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 185 nat. EU are 32.39

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 0.97

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.29

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'ENTE COMUNE NCEU DI FUSIGNANO FG. 3 PART. 185 SUB. 4 E' BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AI SUB. 2-3).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutata e all'intestatario catastale. Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 5525 Registro Generale 25251
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2011 - Registro Particolare 985 Registro Generale 4868
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2015 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 10569
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2019 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 16296
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 19195

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni agricoli, viene utilizzata la consistenza indicata in visura catastale.

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 1										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
3	104			U		SEM	956		9,13	8,39
3	105			U		SEM	97		0,93	0,85
3	107			U		SEM	521		4,97	4,57
3	108			U		SEM	1.670		15,94	14,66
3	109			3		PRATO	134		0,57	0,28
3	111			3		PRATO	31		0,13	0,06
3	112			3		PRATO	51		0,22	0,11
3	114			U		SEM	174		1,66	1,53
3	126			U		SEM	175		1,67	1,54
3	128			U		SEM	22.392		213,79	196,60
3	129			U		SEM	448		4,28	3,93
3	130			3		PRATO	66		0,28	0,14
3	186			U		SEM	99.330		978,38	872,09
TOTALE						SEM/ PRATO	126.045			

Occorre precisare in ogni caso che la superficie catastale può discordare dalla superficie reale.

Allo stato attuale, le superfici commerciali dell'area di terreno, calcolato sulla base delle superfici catastali nonché sulla base dei sopralluoghi svolti, sono pari a:

Porzione a seminativo ca mq 126.045
pari a ca **ha 12,6045**

Stante la marginalità delle porzioni a prato, si considerano tutte le particelle a seminativo.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e in considerazione delle porzioni ritenute regolarizzabili nel paragrafo “Regolarità edilizia - urbanistica e agibilità”:

- **Abitazione (piano terra e primo, sub. 3):** circa mq 209,25 di superficie ragguagliata
- **Servizi agricoli nel fabbricato principale (piano terra, sub. 2):** circa mq 96,23 di superficie ragguagliata
- **Servizi agricoli nel fabbricato secondario minore (piano terra, sub. 2):** circa mq 61,72 di superficie, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata
- **Servizi agricoli nel capannone (piano terra, sub. 2):** circa mq 214,96 di superficie ragguagliata
- **Tettoia nel capannone (piano terra, sub. 2):** circa mq 184,43 di superficie, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia, ipotizzata pertinenziale dell'abitazione (piano terra, sub. 4):** circa mq 209,25 di superficie, pari a mq 20,93 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia, ipotizzata pertinenziale ai servizi agricoli (piano terra, sub. 4):** circa mq 2.669,95 di superficie ragguagliata

Si riassumono pertanto le superfici ragguagliate considerate:

- | | |
|---|--------------------------|
| • abitazione: | circa mq 230,18 |
| • servizi agricoli (all'interno del fabbricato principale): | circa mq 96,23 |
| • servizi agricoli (nel capannone): | circa mq 214,96 |
| • area cortilizia (ipotizzata pertinenziale ai servizi agricoli): | circa mq 2.669,95 |

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- posizione nell'ambito del territorio comunale
- caratteristiche del terreno e possibilità di collegamento
- uso specifico
- andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, esperite indagini di mercato anche presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo pur considerando come riferimento i valori unitari indicati quali Valori Agricoli Medi della provincia di Ravenna per l'annualità 2024, riportante i seguenti valori:

- Regione agraria n. 2: Pianura del Senio e del Lamone - Comuni di: Alfonsine, Bagnacavallo, Conselice, Fusignano, Lugo, Massalombarda, Sant'Agata sul Santerno:

coltura a seminativo: € /ha 30.000,00

nonché per i fabbricati i valori dell'Agenzia dell'Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2023 - Semestre 2, riportante i seguenti valori:

- Provincia di Ravenna, Comune di Fusignano, Fascia Extraurbana, Zona Rurale e frazioni minori, Codice di zona R1:

abitazioni di tipo economico (min/max): € /mq 700,00/900,00

capannoni tipici (min/max): € /mq 255,00/380,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione: € /mq 700,00
- servizi agricoli all'interno del fabbricato: € /mq 350,00
- servizi agricoli nel capannone: € /mq 255,00
- area cortilizia (ipotizzata pertinenziale ai servizi agricoli): € /mq 3,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, relativamente alle aree di terreno, non appaiono ragionevoli e/o necessarie specifici deprezzamenti ritenendo di poter considerare i beni compresi nelle tipologie considerate per i valori di riferimento adottati.

Relativamente ai fabbricati, considerando lo stato del fabbricato e la necessità di ampi interventi di ristrutturazione, appare ragionevole considerare un deprezzamento del 75% al valore precedentemente ottenuto..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Eventuale accatastamento”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche catastali di rettifica sopra segnalati, che può essere stimato in non meno di € 20.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, sulla base di quanto descritto nel paragrafo “Situazione occupazionale e di possesso del bene, eventuali contratti di locazione e rispondenza del canone al valore di mercato” si ritiene applicabile – considerando l’indisponibilità di gran parte del bene sino al 2032, la sostanziale congruità del canone, comunque derivante da una contrattazione in deroga– una detrazione del 10% al valore così ottenuto.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo, non si ritengono applicabili e/o pertinenti specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

FABBRICATI				
valore dell’abitazione	mq	230,18x €/mq	700,00	€ 161.126,00
valore dei servizi agricoli all’interno del fabbricato	mq	96,23x €/mq	350,00	€ 33.680,50
valore dei servizi agricoli nel capannone	mq	214,96x €/mq	255,00	€ 54.814,80
valore dell’area cortilizia (ipotizzata pertinenziale ai servizi agricoli)	mq	2669,95x €/mq	3,00	€ 8.009,85
sommano				€ 257.631,15
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			-75,00%	-€ 193.223,36
restano				€ 64.407,79
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				-€ 20.000,00
restano				€ 44.407,79
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				€ 0,00
restano				€ 44.407,79

detrazioni per vincoli locativi e possesso	-10,00%	-€ 4.440,78
restano		€ 39.967,01
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 39.967,01
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 5.995,05
restano		€ 33.971,96

TERRENI AGRICOLI

valore del terreno	ha	12,6045x €/ha	30.000,00	€ 378.135,00
sommano				€ 378.135,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		0,00%		€ 0,00
restano				€ 378.135,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 0,00
restano				€ 378.135,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				€ 0,00
restano				€ 378.135,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso	-10,00%	-€ 37.813,50		
restano				€ 340.321,50
detrazioni per spese condominiali insolute				€ 0,00
restano				€ 340.321,50
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 51.048,23		
restano				€ 289.273,28

FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI

Sommano (fabbricati e terreni agricoli)	€ 323.245,23
valore della proprietà da inserire nel bando¹	€ 323.000,00

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI
MERCATO**

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 09/04/2024, ed il giorno 26/04/2024 alla presenza del custode e dell'avv. Mazzotti per l'esecutato la quale dichiarava nel verbale di accesso che *“gli immobili oggetto della presente procedura sono oggetto di contratto di conduzione del fondo rustico”*.

Preso atto dell'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha proceduto alla richiederne copia all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/05/2024 prot. n. 50419, ottenendo riscontro in data 05/07/2024:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 27/05/2024 ed acquisita con protocollo n. 50419 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere inerente

*- la signora erede del signor
- il signor*

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta registrato 1 contratti di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi al signor nella veste di di locatore.

e precisamente:

locazione registrata con il nr 6511 serie 3T anno 2021

Nulla risulta per la signora Ricci- erede....

Il contratto d'affitto di fondo rustico con titoli (con deroghe ex art. 45 della L. 203/82), non datato ma indicato stipulato in data 06/05/2021, risulta essere stato registrato a Ravenna in data 08/09/2021 al n. 6511 serie 3T tra il sig.
e il sig., da cui si riportano gli aspetti maggiormente rilevanti:

premesso che è in essere fra le parti un contratto di affitto stipulato il 01 aprile 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna di Via Larga il 17 aprile 2019 al n. 3404

- che le parti hanno raggiunto un accordo, alla cui costituzione e formazione hanno attivamente partecipato le sottoscritte Organizzazioni Professionali, per l'instaurazione di un rapporto d'affitto sul fondo, di seguito meglio identificato, anche al fine di tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette Organizzazioni Sindacali di appartenenza [il contratto non è tuttavia sottoscritto da rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali, nda]

[...]

1) Il sopracitato Sig. cede in affitto al Sig.che accetta, il fondo rustico denominato “S.D. ”, con capannone agricolo annesso, posto nei comuni di LUGO e FUSIGNANO e contraddistinti al catasto di:

LUGO al foglio n. 54 mappali n. 108-29-130-252-262-264 di Ha. 5.89.90;

FUSIGNANO al Foglio n. 3 particella n. 185 sub 2 (D/10 R.C. Euro 810,00)-104-105-126-128-129-130-107-108-112-114-186 di Ha. 12.60.54 della superficie totale complessiva Ha. 18.50.44 RA €. 1.588,43 = [...]

3) Il podere è affittato a corpo e non a misura privo di scorte vive e morte, salvo le risultanze dell'eventuale verbale di consegna

4) In conformità a quanto stabilito dall'Accordo Provinciale citato in premessa lettera A, e vista la norma transitoria ivi contenuta il rapporto d'affitto sul fondo sopra citato avrà una nuova scadenza, pertanto dalla data del 11 novembre 2023 per scadere irrevocabilmente alla data del 10 novembre 2028. Il terreno dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità della proprietà, a mano a mano si renderà libero dai raccolti, senza obbligo di disdetta alcuna cui le parti espressamente rinunciano.

5) Le parti, sulla base di quanto previsto al punto B dell'Accordo Collettivo Provinciale 23/11/2007 [Accordo di cui lo scrivente non ha tuttavia riscontrato l'esistenza, nda], stabiliscono il canone d'affitto, nella somma di Euro 16.650,00 (sedicimilaseicentocinquanta/00) per annata agraria e per l'intera superficie. Il pagamento del canone d'affitto è così concordato: in 2 rate annuali e verranno pagate entro il 30 aprile ed entro il 10 novembre, con rate di pari importi di Euro 8.325,00 ciascuna, fino alla scadenza naturale del contratto. Tali somme dovranno essere corrisposte alle scadenze stabilite e comunque entro 30 giorni dal termine prefissato, sempre ed in ogni caso, riconoscendo il conduttore che, in caso contrario, il rapporto sarà risolto "ipso facto et pleno jure", costituendo, la presente, clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 cc. Come meglio specificato al punto 2) le parti rinunciano espressamente alle procedure di cui all'art.5 della legge 203/82.

8) che la parte concedente, in conformità con quanto previsto nel Regolamento (UE) n. 1307/2013, è titolare dei titoli all'aiuto, come di seguito elencati e risultanti nel Registro nazionale titoli, che intende con il presente contratto affittare alla parte affittuaria:

n. 18 Titoli all'aiuto identificati dal n. 000010542291 al n. 000010542308

Tutto ciò premesso:

9) Vengono, altresì, concessi in affitto alla parte affittuaria, che accetta, i titoli all'aiuto indicati in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e dell'articolo 25 del Regolamento (UE) n. 639/3014, per l'intera durata del presente contratto

Ai fini della validità dell'affitto dei predetti titoli all'aiuto, la parte affittuaria:

- dichiara di possedere i requisiti dalla vigente normativa comunitaria e nazionale;
- dichiara di rispettare le condizioni per il trasferimento dei titoli all'aiuto, ai sensi dell'art. 34 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e dell'articolo 25 del Regolamento (UE) n. 639/2014 e della Circolare AGEA n. ACIU.2016.70 del 10 febbraio 2016;
- dichiara di non aver aderito al regime per i piccoli agricoltori di cui al Titolo V del Regolamento (UE) n. 1307/2013;
- dichiara che i suddetti titoli all'aiuto sono liberi da pgni, oneri e vincoli giuridici e che gli stessi non sono oggetto di pignoramento al momento della sottoscrizione del presente contratto;
- dichiara di non risultare iscritto nel Registro nazionale dei debiti di cui all'articolo 8-ter del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;
- si impegna a risultare in possesso del requisito di agricoltore in attività, conformemente all'articolo 9 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e alla Circolare AGEA prot. ACIU.2015.140 del 20 marzo 2015 e successive modificazioni ed integrazioni.

La parte concedente dichiara che al trasferimento dei titoli all'aiuto come sopra pattuito corrisponde il trasferimento di un numero equivalente di ettari rispondenti ai criteri di ammissibilità di cui all'art. 32 del Regolamento (UE) n. 1307/2013.

Le parti sono altresì informate che il valore dei titoli oggetto di trasferimento genera, qualora siano rispettate le relative norme, il pagamento del greening che è una percentuale del pagamento di base.

La parte affittuaria si obbliga, altresì, a restituire i titoli all'aiuto, oggetto del presente contratto, al termine del presente contratto di affitto.

[...]

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta/00), di cui € 74.900,00 (settantaguattromilanovecento/00) a titolo di affitto dei terreni ed € 8.350,00 (ottomilatrecentocinquanta/00) a titolo di affitto dei titoli all'aiuto.

Al termine della durata del presente contratto, l'affittuario restituirà i titoli esattamente con il valore di come li ha ricevuti. In particolare il valore dei titoli, attuale, è di Euro 2.623,36 + greening che verrà restituita.

[...]

12) Conduzione: l'affittuario è tenuto a coltivare e curare razionalmente il terreno e gli impianti facendo uso, da buon padre di famiglia, dei migliori ritrovati della moderna tecnica agraria, specie per quanto attiene la salvaguardia delle piante, di cui dovrà, se richiesto, dare valida prova al locatore; ad impedire che si formino servitù passive nel fondo, a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto o lesione si verificasse, specie se questi potessero recare danno a persone o cose; alla manutenzione ordinaria del bene dedotto in contratto.

[...]

15) Le parti convengono, stante quanto disposto dalla lettera C del citato "Accordo Provinciale, che ogni miglioria, addizione e trasformazione da apportarsi al fondo dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.45 della legge 203/82. Le parti convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni miglioramento al terreno, agli impianti non proceduto da accordi scritti tra le parti resta a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.

Relativamente al contratto di locazione in questione occorre evidenziare che:

- **il contratto di locazione in questione riguarda beni facenti parti del lotto n. 1** (tutte le unità immobiliari ad eccezioni delle unità distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particella 185, Subalterno 3 e delle unità distinte al Catasto Terreni del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particelle 109 e 111) **e del lotto n. 3** (tutte le unità immobiliari)
- il contratto in questione risulta una proroga a un precedente contratto tra le medesime parti, stipulato in data 01/04/2019 e registrato il 17/04/2019 al n. 3404 serie 3T, in questo caso assistiti nella formazione e conclusione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/82 dalle Organizzazioni Professionali Confederazione Italiana Agricoltori.
Tale originario contratto prevedeva l'inizio alla data del 01/04/2019 per scadere irrevocabilmente alla data del 10/11/2023
- **il contratto sopracitato interviene – dando atto del precedente – modificando la scadenza, che viene modificata dal 11/11/2023 al 10/11/2028**

Al contratto di locazione in questione NON sono intervenute le associazioni di categoria

Tale durata non risulterebbe congrua rispetto alla previsione dell'art. 1 della L. 203/1982², che prevederebbe una durata minima di 15 anni, tuttavia derogabile ai sensi dell'art. 45 della stessa legge in caso di sottoscrizione del contratto stesso da parte dei rappresentanti delle Associazioni di Categoria, la cui presenza – pur citata nel contratto – non è confermata da effettiva sottoscrizione.

Si rileva peraltro che il Custode Giudiziario in data 20/06/2024, a seguito di una puntuale ricostruzione dei contratti registrati e dei successivi eventi, ha fornito la seguente analisi rispetto alla durata dei contratti citati:

A parere del Custode il contratto sottoscritto in data 06/05/2021, reg. il 08/09/21 al n. 6511, deve intendersi una proroga di quello iniziale sottoscritto in data 01/04/2019, reg. il 17/04/2019 al n.3404; tale proroga risulta sottoscritta in assenza delle Associazioni di Categoria e, pertanto, non potendo derogare la normativa che fissa la durata dei contratti in 15 anni, il contratto prorogato scadrebbe in data 10/11/2038 (decorrenza dal 11/11/2023).

*Si segnala che il contratto che disciplina la proroga non risulta trascritto e che l'affitto a coltivatore diretto, per tale motivo, è opponibile al terzo aggiudicatario nel limite del novennio, ossia fino al **10/11/2032** (Sentenza n. 2363/2013 Tribunale di Taranto).*

Si riporta inoltre che il Custode Giudiziario ha inoltre segnalato con nota nel fascicolo del 24/06/2024 anche quanto segue:

In data 10/05/2024 allo scrivente Custode è pervenuta una PEC da parte dell'Avv. quale legale del sig., affittuario, comunicando di aver avviato il tentativo di conciliazione agraria per una lite tra il suo cliente, affittuario, e la, debitrice esecutata, relativamente alla durata legale del contratto in essere di 15 anni, stante la non applicabilità della deroga.

Pertanto, salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, si ritiene che i beni oggetto del presente lotto siano – salvo variazioni successive – oggetto di contratto di locazione opponibile sino al **10/11/2032** (in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento).

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di locazione, deve osservarsi che non esistono diffusi e specifici valori di riferimento rispetto ai canoni di locazione dei terreni agricoli, diversamente diffusi per i fabbricati.

² Si riporta:

La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.

I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge.

D'altra parte, occorre osservare che il contratto di locazione (e il relativo canone) riguarda i terreni del lotto n. 1, i fabbricati del lotto n. 1 (esclusa la parte abitativa) e i terreni del lotto n. 3.

Si ritiene di operare una valutazione rispetto al saggio di capitalizzazione risultante dal canone di locazione annuo in essere rispetto al valore di mercato individuato dalla stima e confrontando il saggio così ottenuto con un ragionevole medio saggio di capitalizzazione applicabile ai terreni agricoli che si può considerare pari al 2%.

Il canone annuo del contratto di locazione in essere è pari a € 16.650,00 per annata agraria e per l'intera superficie. Risulta in verità pari a €/anno 14.980,00, escludendo l'affitto dei titoli all'aiuto.

Sulla base delle stime effettuate, il valore di mercato dei beni oggetto di locazione viene così riassunta (al netto delle detrazioni applicate nel processo di stima, esclusa quella rispetto allo stato d'uso/di manutenzione):

- valore dei fabbricati del lotto n. 1 (esclusa la parte abitativa):
$$0,25 \times (257.631,15 - 161.126,00) = € 24.126,29$$
- valore dei terreni del lotto n. 1:
$$€ 378.135,00$$
- valore dei terreni del lotto n. 3:
$$€ 176.997,00$$
- totale**
€ 579.258,29

Conseguentemente si ottiene un saggio di capitalizzazione del **2,58%**

Essendo superiore al saggio individuato come medio, si ritiene pertanto che il canone applicato (ottenuto in deroga e nell'ambito del contratto di locazione sottoscritto in data 01/04/2019, reg. il 17/04/2019 al n.3404 con l'assistenza delle associazioni di categoria) possa considerarsi sostanzialmente congruo ed anzi (anzi leggermente superiore) rispetto a un canone di locazione medio.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli".

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica" (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 19/11/2012, prot. RA0133488 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Fusignano, Foglio 3, 185, Sub. 4: B.C.N.C. (corte) comune ai sub. 2 e 3 (dunque comune esclusivamente ai beni del presente lotto)

In merito ad oneri di natura condominiale, stante le caratteristiche dell'immobile (fabbricati di origine agricola su lotto autonomo e aree di terreno – ancorché non contigue – accessibili dalla pubblica via), non appaiono sussistere parti comuni e/o oggetto di comunione.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606) veniva riportato:

Articolo 2

Il fondo in contratto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Articolo 3

La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità del fondo rustico alienato, per averlo acquistato in base a giusti e legittimi titoli; garantisce, altresì, la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, obbligandosi nel caso dovesse risultare il contrario per l'evizione anche parziale a tutti i danni e le spese a norma di legge.

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Stante la tipologia di immobile, non vi sono spese attive di gestione e condominiali

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo provenienza, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Si allegano le planimetrie dell'immobile oltre a estratto di mappa catastale con perimetro in rosso dei mappali oggetto del presente bene, oltre a inquadramento planimetrico nonché elaborato contenente documentazione fotografica.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Fusignano via Canalvecchio n. 12, come segue:

LOTTO N. 1

**FABBRICATO RURALE CON ANNESSI SERVIZI AGRICOLI E AREE DI
TERRENO**

VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI IN COMUNE DI FUSIGNANO VIA CANALVECCHIO 12, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLA 185, SUBALTERNI 2 E 3 (OLTRE AL 4 PER LE PARTI COMUNI) NONCHÉ AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA CANALVECCHIO ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 12, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLE 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 126, 128, 129, 130, 186

€ 323.000,00

LOTTO N. 2

* * *

**AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA FORNACE ALL'ALTEZZA
DEL CIVICO 28, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL
FOGLIO 22, PARTICELLE 2524 E 2468**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del **03/04/2024** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati
all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

Intestati a :

.....

Dei seguenti beni:

COMUNE DI FUSIGNANO (RA) LOTTO 2										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
22	2524		INCOLTO STER				81			
22	2468		PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI				4.007		64,73	42,01

Si evidenzia che **catastalmente** l'intestazione risulta ancora a
....., benché deceduto in data 9 giugno 2021.

CONFINI

QUESITO N. 1

Il lotto 2 (relativamente alla particella 2468) confina con Scolo Menata di Fusignano, varie proprietà (mappale 45), (mappale 2101), (mappale 2102), Comune di Fusignano (mappale 2104), Comune di Fusignano (mappale 2105), Comune di Fusignano (mappale 2106), (mappale 2103), varie proprietà (mappale 2247), varie proprietà (mappale 2244), varie proprietà (mappale 2032), via Falcone/Borsellino, Comune di Fusignano (mappale 2511), Comune di Fusignano (mappale 2510),

(mappale 2568), (mappale 2574), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Il lotto 2 (relativamente alla particella 2524) confina con Scolo Menata di Fusignano, (mappale 2574), (mappale 2522), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta di n. 2 particelle di terreno, di cui una (particella 2524) un frustolo stradale sostanzialmente non utilizzabile autonomamente.

La rimanente area (mappale 2468) della superficie di mq 4.007 è sempre inserita nel territorio urbanizzato e ha capacità edificatoria ma con diverse modalità e zonizzazione.

In particolare:

- la porzione frontistante via Fornace (avente anche accesso carrabile esistente) (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.643) è individuata dallo strumento urbanistico come AUC.3 - Ambiti urbani consolidati in cui è ammessa anche la nuova edificazione con indice $UF_{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$
- la porzione retrostante (attualmente interclusa e adiacente a area utilizzata come struttura scolastica e infrastruttura collettiva civile) (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.322 limitatamente al lotto in questione) è individuata dallo strumento urbanistico come ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali
- la porzione frontistante via Spadolini e via Falcone/Borsellino (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.042 limitatamente al lotto in questione) è individuata dallo strumento urbanistico come AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 2

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi svolti.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di terreni in cui appare una potenzialità edificatoria ed essendo l'esecutata persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

Si rimanda in ogni caso ogni approfondimento a cura del rogitante e del futuro acquirente rispetto alle caratteristiche soggettive dell'esecutato e dell'acquirente rispetto alla tipologia di bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3-4

Non si ritiene pertinente, in quanto trattasi di area di terreno privo di fabbricati, attualmente sostanzialmente inutilizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

Il terreno con i relativi fabbricati è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

- **nel PSC** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 13 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

AUC - Ambiti urbani consolidati - ART.5.2 (Mapp. 2468 parte – Mapp. 2524)

Definizione. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere

interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.5.5 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 – 4 (Mapp. 2468 parte)

Definizione. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali.

Percorsi da realizzare o qualificare – (Mapp. 2468 parte)

Perimetro del territorio urbanizzato – ART.4.1

Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 4, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive ed eventuali ambiti per nuovi insediamenti da sostituzione o integrazione di insediamenti preesistenti.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 4, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

- **nel RUE** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 54 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) l'area in oggetto ricade in:

AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato ART.4.2.5 (Mapp. 2468 parte)

1. *Descrizione:* porzioni nelle quali l'eventuale trasformazione sostanziale ai sensi del successivo comma 3 lettera b degli immobili esistenti è da assoggettare a progetto unitario convenzionato.
2. *Obiettivi:* consentire gli ordinari interventi conservativi in attesa che eventualmente maturino le condizioni per una trasformazione significativa, degli usi in atto ed eventualmente dell'assetto edilizio, attraverso un Progetto urbanistico convenzionato.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) MO, MS, RRC, RE, senza incremento del Vt e senza demolizione e ricostruzione e con cambi d'uso

limitati a singole unità immobiliari D. Tuttavia interventi di RRC ed RE successivi ad interventi di cui alla lettera b) non potranno dare luogo ad aumento della SC..

b) NC, AM, DR, RE e CD sulla base di un progetto unitario convenzionato che assicuri l'eventuale realizzazione di dotazioni tali da rendere l'intervento soddisfacente ed integrato con il sistema di urbanizzazioni con cui si inserisce, nel rispetto di:

- UF max. = 0,35 mq/mq nei capoluoghi e 0,30 mq/mq nei centri minori

- NP max. = 3 piani nei capoluoghi e 2 piani nei centri minori e nel lotto Auc5 in via dei Martiri a Fusignano.

Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito

4) E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) e di impatto acustico (DPIA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso.

5) L'attuazione di tali aree è subordinata alla richiesta di parere preventivo degli Enti gestori delle reti e di quelli preposti alla valutazione ambientale per indagare la fattibilità dell'intervento.

6) Per l'attuazione degli ambiti con dimensione superiore alla STER=10000 mq si applicano gli standard previsti per i PUA (art.3.1.6 comma 5)

AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori - ART.4.2.4 (Mapp.2468 parte – Mapp. 2524)

1. Descrizione: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa. Si distinguono in:

- Auc.3 se compresi nei centri maggiori;

- Auc.4 se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume (Vt): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D. Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

b) Nei lotti ineditati, sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti

- UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,35 mq/mq negli ambiti Auc.4;

Nei lotti edificati, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione, entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,40 mq/mq negli ambiti Auc.4;

In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti limiti:

- SP min = 25% della SF,

- negli ambiti Auc.3: NP max = 4 piani (max = 3 piani nei comuni di Alfonsine, Fusignano e Sant'Agata);

- negli ambiti Auc.4: NP max = 3 piani;

Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera

costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento di AM comporti incremento di SU, e non solo di SA, è richiesto inoltre che si attui un abbattimento dell'indice EP dell'edificio complessivo dotando l'edificio di Impianto fotovoltaico, o qualora già esistente nell'edificio, una riduzione di almeno del 5% dell'EP complessivo dell'edificio esistente.

c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera b) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,
- UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3,
- UF max non superiore a 0,60 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.4,
- SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore).

d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamigliari o trifamigliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni

- ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data;
- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;

salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di prestazione energetica EP complessiva almeno del 25% sull'edificio esistente raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento e sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) di tipologia differente da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali raggiungere per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché SP resti maggiore del 25% della SF.

4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

5. Nei lotti che nel RUE approvato nel 2012 erano classificati come AUC.2, per due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme (Variante 2019), a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nei PUA.

ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.4.5.1 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4 (Mapp. 2468 parte)

Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
 2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
 3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
 - a) qualora si tratti di aree interne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.8 comma 1 e 2; negli ambiti che non prevedano la destinazione residenziale è altresì ammessa la destinazione b6, c3.
 - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7.
- **nel CUT** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano FU 12 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Corsi d'acqua naturali - Scheda VS07

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario di pianura - Scheda VS08

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (I livello) - Scheda VS12

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

Definizione e finalità di tutela. In tutto il territorio si rendono necessari studi ed analisi di approfondimento finalizzati alla prevenzione del rischio sismico. Il territorio è suddiviso in tre macrozone, distinte sulla base delle specifiche della DAL 112/2007, indicanti i diversi livelli di approfondimento necessari in materia di rischio sismico (aree che non necessitano di approfondimento - primo livello; aree che necessitano dell'analisi semplificata - secondo livello; aree per le quali è richiesta la verifica, in sede di pianificazione operativa o attuativa, del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita - terzo livello).

Perimetro del territorio urbanizzato

Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10

Definizione e finalità di tutela. Aree a rilevante rischio archeologico. Il PSC individua tre livelli di rischio archeologico del territorio: basso, medio, alto. Ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi utili interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comportino scavi nelle misure definite dal RUE (Alto rischio archeologico > 1 metro dal piano di campagna; Medio rischio archeologico > 4 metri dal piano di campagna; Basso rischio archeologico > 5 metri dal piano di campagna e superficie > 10000 mq) è subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica

Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà **necessita** del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51057/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58379/2024, prat. 252/2024/CDU, a cui si rimanda:

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Fusignano** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 22 Mappali 2524 – 2468**;

risulta classificato

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

- AUC - Ambiti urbani consolidati - ART.5.2 (Mapp. 2468 parte – Mapp. 2524)
- ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.5.5 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4 (Mapp. 2468 parte);
- Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato – ART.5.2 (Mapp. 2468 parte);
- Percorsi da realizzare o qualificare – (Mapp. 2468 parte);
- Perimetro del territorio urbanizzato – ART.4.1;

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

- AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato ART.4.2.5 (Mapp. 2468 parte);
- AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori - ART.4.2.4 (Mapp.2468 parte – Mapp. 2524);
- ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.4.5.1 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R.

24/2017 art. 3 - 4 (Mapp. 2468 parte)

- **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;*
- *Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;*
- *Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) - Scheda VS12;*
- *Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>5 \leq 15$ (elevato) - Scheda VS13;*
- *Perimetro del territorio urbanizzato;*
- *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.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

L'estratto di mappa catastale è stato reperito dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegato alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si precisa che non tutti i confini sono materializzati in sito e, in ogni caso, non si è proceduto la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

Si evidenzia ancora la discordanza tra l'attuale proprietà e l'attuale intestazione catastale.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e rappresentati nell'estratto di mappa allegato.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, catastalmente gli immobili risultano alla data del 03/04/2024 (ovvero alla data di trascrizione del pignoramento) intestato a:

..... Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Si evidenzia che **catastalmente l'intestazione risulta ancora a**, benché deceduto in data 9 giugno 2021.

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo prodotta dal precedente, la proprietà viene individuata:

*alla data di statuenza del **17 ottobre 2023** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria*

•
per il diritto di intera piena proprietà.

Si rimanda al paragrafo "Provenienza del bene" per ulteriori precisazioni.

Nell'atto di provenienza a favore del defunto sig. (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606) la proprietà veniva individuata appunto nel sig. (celibe), indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

- appezzamenti di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati colonici e rusticali siti in Comune di Fusignano in via Canalvecchio e censiti nel vigente catasto terreni del detto Comune, alla partita 2323 foglio 3 con le particelle 19 - 20 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 39 - 40 - 53 - 54 et 55 e foglio 22 con le particelle 47 et 1336.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene, oltre a quella già proposta.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

PROVENIENZE STORICHE

*Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora, in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario rogito notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 27 dicembre 2022 numero 30532/22532 di repertorio, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 2023 ai numeri 988/1347, in morte del signor; nell'eredità rientrava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di **FUSIGNANO (RA)** censiti al **NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2** nat. D/10 piano T Via Canalvecchio, **NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3** nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio, **NCT fg. 3 part. 186** nat. T are 993.30, **NCT fg. 3 part. 104** nat. T are 9.56, **NCT fg. 3 part. 105** nat. T are 0.97, **NCT fg. 3 part. 107** nat. T are 5.21, **NCT fg. 3 part. 108** nat. T are 16.70, **NCT fg. 3 part. 109** nat. T are 1.34, **NCT fg. 3 part. 111** nat. T are 0.31, **NCT fg. 3 part. 112** nat. T are 0.51, **NCT fg. 3 part. 114** nat. T are 1.74, **NCT fg. 3 part. 126** nat. T are 1.75, **NCT fg. 3 part. 128** nat. T are 223.92, **NCT fg. 3 part. 129** nat. T are 4.48, **NCT fg. 3 part. 130** nat. T are 0.66, **NCT fg. 22 part. 2468** nat. T are 40.07 e **NCT fg. 22 part. 2524** nat. T are 0.81.*

Dall'esame del TITOLO si rileva inoltre quanto segue:

La signora – PREMETTE:

- che in data 9 giugno 2021 è deceduto in Fusignano (RA) il signor, già domiciliato e residente in vita a Fusignano (RA), Via Fornace n. 28, codice fiscale, senza lasciare disposizioni di ultima volontà;*
- che il "de cuius" ha lasciato superstiti e successibili a tenore di legge, la propria, predetta, e la propria germana signora sopra costituita;*
- che la predetta, ha rinunciato all'eredità del proprio germano con atto a mio rogito in data odierna, precedente a questo, in corso di registrazione perché nei termini;*

CIO' PREMESSO

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, la, come sopra rappresentata, dichiara di accettare, siccome accetta, con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 c.c., l'eredità relitta del signor

La comparente dichiara che l'accettazione in oggetto viene effettuata al fine di godere di tutti i benefici che la legge accorda agli eredi con beneficio di inventario e si obbliga ad adempiere, a tutte le prescrizioni contenute negli artt. 484 e seguenti c.c..

Non risulta trascritta la denuncia di successione.

Al signor (**celibe**), gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Renato Giganti di Lugo in data 12 maggio 1993 numero 14199/2441 di repertorio, trascritto a Ravenna il 21 maggio 1993 ai numeri 4304/6606, con il quale acquistava dai signori e R....., il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **FUSIGNANO** censiti al **NCT fg. 3 particelle 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 40, 53, 54, 55, 70 e NCT fg. 22 particelle 47, 1336**.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto a favore del defunto sig. (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

GRAVAMI NEL VENTENNIO

[...]

2) Iscrizione nn. 985/4868 del 18 marzo 2011 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 11 marzo 2011, numero 85349/33107 di repertorio

Per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata 2 anni

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCT fg. 3 part. 29 nat. T

NCT fg. 3 part. 104 nat. T

NCT fg. 3 part. 105 nat. T

NCT fg. 3 part. 107 nat. T

NCT fg. 3 part. 108 nat. T

NCT fg. 3 part. 109 nat. T

NCT fg. 3 part. 111 nat. T

NCT fg. 3 part. 112 nat. T

NCT fg. 3 part. 114 nat. T

NCT fg. 22 part. 47 nat. T

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 498/4607 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni** (altri beni)

3) Iscrizione nn. 1684/10569 del 14 luglio 2015 – Ipoteca giudiziale

Verbale di conciliazione n. 91/2014 (a definizione opposizione R.G. 14208/2009 a decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna n. 4861/2009, munito di formula esecutiva in data 24.03.2015) del Tribunale di Bologna in data 16 dicembre 2014, numero 91/2014 di repertorio

Per complessivi euro 20.000,00 di cui euro 12.000,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T

NCT fg. 3 part. 104 nat. T

NCT fg. 3 part. 105 nat. T

NCT fg. 3 part. 107 nat. T

NCT fg. 3 part. 108 nat. T

NCT fg. 3 part. 109 nat. T

NCT fg. 3 part. 111 nat. T

NCT fg. 3 part. 112 nat. T

NCT fg. 3 part. 114 nat. T

NCT fg. 3 part. 126 nat. T

NCT fg. 3 part. 128 nat. T

NCT fg. 3 part. 129 nat. T

NCT fg. 3 part. 130 nat. T

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. R

NCT fg. 54 part. 108 nat. T

NCT fg. 54 part. 130 nat. T

NCT fg. 54 part. 252 nat. T

NCT fg. 54 part. 262 nat. T

NCT fg. 54 part. 264 nat. T

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 499/4608 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni** (altri beni)

4) Iscrizione nn. 2734/16296 del 26 agosto 2019 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì in data 6 agosto 2019, numero 1713/2019 di repertorio

Per complessivi euro 253.500,00 di cui euro 253.500,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio (dato catastale corretto part. 185 sub. 2)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 9.97 (superficie corretta are 0.97)

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.00 (superficie catastale are 5.29, la superficie di are 5.00 corrisponde alla sola porzione AA del mappale 262)

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 500/4609 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni (altri beni)**

5) Trascrizione nn. 13951/19195 del 13 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Ravenna in data 19 settembre 2023, numero 2277 di repertorio

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. E (ente comune) Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 185 nat. EU are 32.39

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 0.97

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.29

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'ENTE COMUNE NCEU DI FUSIGNANO FG. 3 PART. 185 SUB. 4 E' BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AI SUB. 2-3).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutata e all'intestatario catastale. Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2011 - Registro Particolare 985 Registro Generale 4868

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2015 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 10569
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2019 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 16296
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 19195

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La consistenza commerciale del terreno viene determinata sulla base della superficie catastale complessiva pari a mq 4.088 , rispetto a cui vengono suddivise le aree a secondo l'effettiva destinazione urbanistica utilizzando il sistema informativo territoriale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. In specifico:

- area AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori - ART.4.2.4:
circa 41% dell'area della particella 2468 pari a **mq 1.643**
- area AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato ART.4.2.5:
circa 26% dell'area della particella 2468 pari a **mq 1.042**
- area ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.4.5.1 :
circa 33% dell'area della particella 2468 pari a **mq 1.322**

Non si considera – stante le dimensioni marginali e non utilizzabili a fini fondiari – l'area della particella 2524.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- posizione nell'ambito del territorio comunale
- caratteristiche del terreno e possibilità di collegamento
- uso specifico
- andamento del mercato per beni similari della zona;

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, esperite indagini di mercato anche presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo pur considerando come riferimento i valori unitari indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 24/11/2020 del Comune di Fusignano, riportante i seguenti valori:

- AUC 3 - ambiti consolidati per residenza e misti di buona qualità per la fascia periferica del capoluogo: €/mq 124,00
- AUC 5 - porzioni di ambiti consolidati soggetti a convenzione per la fascia periferica del capoluogo: €/mq 84,00
- ANS esclusi dal POC per la fascia periferica del capoluogo: €/mq 3,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima (quali in particolare l'estensione del comparto e l'attuale modesta appetibilità per il mercato di aree edificabili funzionali a interventi immobiliari plurifamiliari nonché – per la porzione soggetta a convenzione – per la modesta porzione edificabile e la rilevanza delle possibili opere di urbanizzazione e a oggetto di eventuale cessione):

- area AUC 3: €/mq 124,00
- area AUC 5: €/mq 21,00
- area ANS: €/mq 3,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, non appaiono ragionevoli e/o necessarie specifici deprezzamenti ritenendo di poter considerare i beni compresi nelle tipologie considerate per i valori di riferimento specificatamente adottati.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non si ritengono applicabili e/o pertinenti specifiche detrazioni.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Si ritiene in ogni caso di considerare un deprezzamento di circa € 1.000,00 per gli oneri connessi a un eventuale cessione gratuita al Comune della particella 2524 non utilizzabile autonomamente.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, sulla base di quanto descritto nel paragrafo “Situazione occupazionale e di possesso del bene, eventuali contratti di locazione e rispondenza del canone al valore di mercato”, considerando il bene libero al decreto di trasferimento non si ritengono applicabili specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolite, così come detto nello specifico paragrafo, non si ritengono applicabili e/o pertinenti specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore area AUC.3	mq	1643x €/mq	124,00	€ 203.732,00
valore area AUC.5	mq	1042x €/mq	21,00	€ 21.882,00
valore area ANS.2	mq	1322x €/mq	3,00	€ 3.966,00
sommano				€ 229.580,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			0,00%	€ 0,00
restano				€ 229.580,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 0,00
restano				€ 229.580,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				-€ 1.000,00
restano				€ 228.580,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso			0,00%	€ 0,00
restano				€ 228.580,00
detrazioni per spese condominiali insolite				€ 0,00
restano				€ 228.580,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 34.287,00
restano		€ 194.293,00
valore della proprietà da inserire nel bando³		€ 194.000,00

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI
MERCATO**

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data **09/04/2024**, ed il giorno **26/04/2024** alla presenza del custode e dell'avv. Mazzotti per l'esecutato la quale dichiarava nel verbale di accesso che *“gli immobili oggetto della presente procedura sono oggetto di contratto di conduzione del fondo rustico”*.

Preso atto dell'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha proceduto alla richiederne copia all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/05/2024 prot. n. 50419, ottenendo riscontro in data 05/07/2024:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 27/05/2024 ed acquisita con protocollo n. 50419 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere inerente

- la signoraerede del signor

- il signor

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta registrato 1 contratti di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi al signor nella veste di di locatore.

e precisamente:

locazione registrata con il nr 6511 serie 3T anno 2021

Nulla risulta per la signora- erede....

Il contratto d'affitto di fondo rustico con titoli (con deroghe ex art. 45 della L. 203/82) in questione NON riguarda i beni oggetto del presente lotto.

Pertanto, si ritiene che i beni oggetto del presente lotto siano liberi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

³ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano elaborato planimetrico ed elenco subalterni rispetto alle aree in questione.

In merito ad oneri di natura condominiale, stante le caratteristiche dell'immobile (aree di terreno – ancorché non contigue – accessibili dalla pubblica via), non appaiono sussistere parti comuni e/o oggetto di comunione.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441, trascritto il 21/05/1993 ai nn. 4.304/6.606) veniva riportato:

Articolo 2

Il fondo in contratto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Articolo 3

La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità del fondo rustico alienato, per averlo acquistato in base a giusti e legittimi titoli; garantisce, altresì, la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, obbligandosi nel caso dovesse risultare il contrario per l'evizione anche parziale a tutti i danni e le spese a norma di legge.

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Stante la tipologia di immobile, non vi sono spese attive di gestione e condominiali.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo provenienza, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Si allega estratto di mappa catastale con perimetro in rosso dei mappali oggetto della presente, oltre a inquadramento planimetrico nonché elaborato contenente documentazione fotografica.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Fusignano come segue:

LOTTO N. 2

AREE DI TERRENO

VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI IN COMUNE DI FUSIGNANO VIA FORNACE ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 28 , DISTINTI AL CATASTO TERRENI PROVINCIALE DI RAVENNA AL FOGLIO 22 , PARTICELLE 2524 , 2468

€ 194.000,00

LOTTO N. 3

* * *

**AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI LUGO SULLA VIA
CANALVECCHIO, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO
AL FOGLIO 54 PARTICELLE 29, 108, 130, 252, 262 E 264**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del **03/04/2024** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

Intestati a :

.....

Dei seguenti beni:

COMUNE DI LUGO (RA) LOTTO 3										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
54	130			2		SEM	35.204		264,90	263,63
54	252			2		SEM	1.569		12,56	11,75
54	262	PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI					529		4,14	3,81
54	264			2		SEM	517		4,14	3,87
54	108			2		SEM	20.160		151,70	150,97
54	29	nota in mappa		2		SEM	1.020		8,17	7,64

Si evidenzia che **catastalmente l'intestazione risulta ancora a**, benché deceduto in data 9 giugno 2021.

CONFINI

QUESITO N. 1

Il lotto 3 confina con (mappale 253),
..... (mappale 263), scolo consortile Tratturo,
..... (mappale 265),
..... (mappale 253), T..... (mappale 147),

scolo consortile Mentola, (mappale 154),
(mappale 156),(mappale 131),
(mappale 250), (mappale 246), salvi altri
apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Poderi agricoli ubicati in Comune di Lugo privi – allo stato attuale – di soprastante fabbricati.

Il fondo risulta separato dalla via Canalvecchio dal canale consortile Mentola, ma sussiste un ponticello di accesso al fondo.

La forma del lotto è sostanzialmente ad L, che si sviluppa a partire dalla strada e – in lontananza da questo ma in prossimità del canale consortile Tratturo – assume una forma più compatta e meno allungata.

Le colture sono in genere a seminativo. Il terreno risulta sostanzialmente perimetrato da una rete di scoli.

Relativamente allo stato di occupazione, si rimanda allo specifico paragrafo.

Superficie complessiva ca. mq 58.999

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 2

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi svolti.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di terreni agricoli ed immobile a servizi agricoli ed essendo l'esecutata persona fisica (di cui non è nota l'eventuale qualifica a coltivatore diretto), la vendita non appare soggetta ad IVA.

Si rimanda in ogni caso ogni approfondimento a cura del rogitante e del futuro acquirente rispetto alle caratteristiche soggettive dell'esecutato e dell'acquirente rispetto alla tipologia di bene (fabbricato rurale e servizio agricolo).

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3-4

Non si ritiene pertinente, in quanto trattasi di area di terreno privo di fabbricati, attualmente utilizzato a fini agricoli.

Si segnala tuttavia che nell'estratto di mappa risulta rappresentato nella particella 29 il sedime di un precedente fabbricato rurale (come indicato come tale e già demolito nell'atto di provenienza risalente al 1980), già rappresentato planimetricamente nella mappa catastale di impianto e nella carta forte.

Tale aspetto testimonierebbe in via preliminare un fabbricato costruito antecedentemente al 1967. Potrebbe – ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 – essere possibile eseguire un recupero di tale fabbricato *“attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

Ogni eventuale approfondimento in tal senso dovrà essere a cura e onere del futuro acquirente, compatibilmente con i propri interessi di utilizzo del bene.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

Il terreno con i relativi fabbricati è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

- **nel PSC** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 19 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10

Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi: - l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio e con i programmi di adeguamento della rete dei

canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi; - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo; - la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità; - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale; - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici; - lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici; - il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili; - l'efficienza delle reti infrastrutturali, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, individua nei territori dei Comuni dell'Unione come due tipo di ambiti agricoli: a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000. b) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000; 3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale: a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli. b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive; c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili; 128 d) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali; e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, depuratori, discariche e aeroporto). f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo; g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10 A seguito di un'analisi di maggiore dettaglio, il RUE potrà effettuare un'individuazione più dettagliata dei nuclei abitati rurali di maggiore consistenza di cui alla lettera d).

Percorso ciclabile extraurbano di previsione – ART.3.5 (Mapp. 29 parte – Mapp. 130 parte)

7. Per quanto riguarda al rete per la mobilità ciclabile, il PSC individua nella Tav. 4 i principali percorsi ciclabili extraurbani esistenti e quelli da realizzare per integrare la rete; in particolare individua quelli che rappresentano percorsi con valenza turistico-ambientale sui rilievi arginali dei corsi d'acqua. Il PSC non individua gli interventi da realizzare per l'integrazione della rete dei percorsi ciclabili urbani, demandando la materia al POC. Tutte le individuazioni del PSC devono intendersi di larga massima per quanto riguarda l'effettiva collocazione della sede.

Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici secondari - ART.3.2 (Mapp. 108 parte Mapp. 130 parte – Mapp. 252 – Mapp. 262 – Mapp. 264)

2. A livello del territorio dell'Unione Bassa Romagna, si individuano quali matrici morfologiche-ambientali portanti:

- a) i corsi d'acqua principali di origine naturale, ancorché fortemente artificializzati, e relativi sistemi golenali e arginali: il Santerno, il Senio, il Lamone, Sillaro, Destra Reno, Reno nonché il CER;
- b) i corsi d'acqua di formazione antropica, il Canale dei Mulini di Imola, il Canale dei Mulini di Lugo, il Naviglio.

Nella Tav. 2 del PSC i primi sono individuati come corridoi ecologici primari e i secondi sono

individuati fra i corridoi ecologici secondari, da realizzare, riqualificare o potenziare.

- **nel RUE** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 85 del 17/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) l'area in oggetto ricade in:

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC: 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000; 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni). 2. Nel territorio rurale il RUE individua: a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali; b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive; c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili; d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche; e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli; f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo; g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10 Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

- **nel CUT** (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo LU n. 18 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) l'area in oggetto ricade in:

Sede stradale e relativa fascia di rispetto - Scheda II01 [in parte]

Definizione e finalità di tutela. La presenza delle infrastrutture stradali genera una zona di rispetto al fine di garantire la sicurezza della circolazione e una fascia ineditata, la cui dimensione è fissata in base al ruolo assegnato alle strade dal PSC con riferimento alla classificazione operata dal "Nuovo codice della strada" e dagli ampliamenti dati dal PRIT/PTCP (vedi tabella). L'individuazione della fascia è indicativa, in fase di progettazione dovrà essere calcolata sulla base del rilievo dello stato di fatto. In tali fasce non è ammessa la NC e negli edifici esistenti sono ammessi la MO, MS, RRC, RE, D.

Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione - Scheda II06 (Mapp. 130 parte);

Definizione e finalità di tutela. La presenza degli elettrodotti aerei e interrati di media e alta tensione comporta limitazioni d'uso per nuovi edifici e per le trasformazioni di edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto al fine di salvaguardare la salubrità, l'igiene e la sicurezza negli ambienti di vita e lavoro. All'interno delle fasce di attenzione individuate in cartografia si deve individuare il reale stato di fatto del tracciato e la conseguente distanza di prima approssimazione come indicate dall'ente gestore. Nelle fasce di rispetto non sono ammessi CD che diano luogo a nuovi ricettori sensibili per permanenza di persone superiore a 4 ore/giorno. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero e CD alle condizioni precedenti.

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Corsi d'acqua naturali - Scheda VS07

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala

europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Mapa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario di pianura - Scheda VS08

Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12

Definizione e finalità di tutela. In tutto il territorio si rendono necessari studi ed analisi di approfondimento finalizzati alla prevenzione del rischio sismico. Il territorio è suddiviso in tre macrozone, distinte sulla base delle specifiche della DAL 112/2007, indicanti i diversi livelli di approfondimento necessari in materia di rischio sismico (aree che non necessitano di approfondimento - primo livello; aree che necessitano dell'analisi semplificata - secondo livello; aree per le quali è richiesta la verifica, in sede di pianificazione operativa o attuativa, del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita - terzo livello).

Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10

Definizione e finalità di tutela. Aree a rilevante rischio archeologico. Il PSC individua tre livelli di rischio archeologico del territorio: basso, medio, alto. Ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi utili interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comportino scavi nelle misure definite dal RUE (Alto rischio archeologico > 1 metro dal piano di campagna; Medio rischio archeologico > 4 metri dal piano di campagna; Basso rischio archeologico > 5 metri dal piano di campagna e superficie > 10000 mq) è subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica

Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà **necessita** del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51057/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58384/2024, prat. 253/2024/CDU, a cui si rimanda:

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Lugo** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 54 Mappali 130 – 252 – 262 – 264– 108 – 29**

risulta classificato

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

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10;
- Percorso ciclabile extraurbano di previsione – ART.3.5 (Mapp. 29 parte – Mapp. 130 parte);
- Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici secondari - ART.3.2 (Mapp. 108 parte Mapp. 130 parte – Mapp. 252 – Mapp. 262 – Mapp. 264);

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

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1

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

- Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione - Scheda II06 (Mapp. 130 parte);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) Scheda VS07 (Mapp. 29 – Mapp. 108 – Mapp. 130 – Mapp. 252 parte – Mapp.262 parte);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07 (Mapp. 252 parte – Mapp. 262 parte – Mapp. 264);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
- Fascia di rispetto stradale- Scheda II01 (Mapp. 29 parte – Mapp. 130 parte);
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12;
- 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.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Trattasi di aree di terreno prive di fabbricati, si procede al deposito dell'estratti di Mappa catastali con individuazione dei mappali oggetto della presente.

Si segnala per completezza che nell'estratto di mappa catastale risulta rappresentato nella particella 29 il sedime di fabbricato rurale preesistente, oggetto di variazione di ufficio del 14/06/2016 (Pratica n. RA0054710 in atti dal 14/06/2016 BONIFICA IMMOBILI RURALI-AUTOTUTELA VERB. N.2809 DEL 08/06/2016 (n. 1124.1/2016) Notifica effettuata con protocollo n. RA0058642 del 30/06/2016).

Dovrà il futuro acquirente procedere all'eventuale rettifica dell'estratto di mappa.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si precisa che non tutti i confini sono materializzati in sito e, in ogni caso, non si è proceduto la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

Si evidenzia ancora la discordanza tra l'attuale proprietà e l'attuale intestazione catastale.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e rappresentati nell'estratto di mappa (salvo le precisazioni di cui al punto precedente).

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, salvo la rettifica dell'estratto di mappa sopradetto.

Come espresso anche nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)", si segnala che l'interclusione della particella 264 possa derivare da un erroneo inserimento in mappa e "scambiata" con la particella 265, in ditta ad altra proprietà.

Per maggiore chiarezza, la particella 264 risulta limitrofa allo scolo consortile Tratturo. In generale, le particelle limitrofe allo scolo consortile (253, 263, 272, 274) in questione sono in ditta DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA mentre le particelle lontane dallo scolo consortile (252, 262, 271, 273) sono in ditta all'esecutata e ad altri privati. Nel caso delle particelle 264 (di proprietà dell'esecutata) e della particella 265 (in ditta DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA) appare esserci una "inversione" nella posizione.

Si intenderà a cura e onere del futuro acquirente la verifica e l'eventuale aggiornamento della situazione.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, catastalmente gli immobili risultano alla data del 03/04/2024 (ovvero alla data di trascrizione del pignoramento) intestato a:

..... Diritto di: Proprietà per 1000/1000
Si evidenzia che **catastalmente l'intestazione risulta ancora a**
....., benché deceduto in data 9 giugno 2021.

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo prodotta dal precedente, la proprietà viene individuata:

alla data di statuenza del 17 ottobre 2023 per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria

•
per il diritto di intera piena proprietà.

Si rimanda al paragrafo "Provenienza del bene" per ulteriori precisazioni.

Nell'atto di provenienza a favore del defunto sig. (atto di compravendita del 18/12/1980, Notaio R. Zironi di Lugo (RA), Rep. 62.437/10.932, trascritto il 13/01/1981 ai nn. 466/604) la proprietà veniva individuata appunto nel sig. (celibe), indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

- *Appezzamento di terreno rustico con sovrastante fabbricato rurale ora demolito, stralciato dal potere denominato "MICHELINA", sito in agro del Comune di Lugo, località Belricetto in via Canalvecchio al civ. n. == e censito nel Vigente Catasto Terreni del detto Comune al foglio 54 con le particelle:*

- *23 di are 6.06 coi R.D. L. 11,51 et R.A. 4,85;*

- *24 di ett 1.17.05 coi R.D. L. 695,72 et R.A. 304,33;*

- *25 di are 53.89 coi R.D. L. 371,56 et R.A. 156,28;*

- *26 di are 6.10 coi R.D. L. 11,59 et R.A. 4,88;*

- *27 di ett. 1.31.90 coi R.D. L. 783,98 et R.A. 342,914;*

- *28 di are 49.20 coi R.D. L. 339,22 et R.A. 142,68;*

- *29 di are 10.20 senza reddito perché fabbricato rurale;*

- *30 di are 18.60 coi R.D. L. 35,34 et R.A. 14,88;*

- *108 (già 31/b) di ett. 2.01.60 i cui redditi dominicale ed agrario saranno determinati in sede di allibrazione catastale, e così della complessiva superficie catastale di ett. 5.94.60, i cui redditi dominicale ed agrario saranno determinati in sede di allibrazione catastale, confinate con residue ragioni delle venditrici, con la via Canalvecchio, scolo consorziale Mentola, con lo scolo consorziale Tratturo e con beni Tazzari, salvo altri e migliori confini.*

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene, oltre a quella già proposta.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

PROVENIENZE STORICHE

*Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora, in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario rogito notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 27 dicembre 2022 numero 30532/22532 di repertorio, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 2023 ai numeri 988/1347, in morte del signor; nell'eredità rientrava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di **LUGO (RA)** censiti al **NCT fg. 54 part. 29** nat. T are 10.20, **NCT fg. 54 part. 108** nat. T are 201.60, **NCT fg. 54 part. 130** nat. T are 352.04, **NCT fg. 54 part. 252** nat. T are 15.69, **NCT fg. 54 part. 262** nat. T are 5.29 e **NCT fg. 54 part. 264** nat. T are 5.17.*

Dall'esame del TITOLO si rileva inoltre quanto segue:

La signora – PREMETTE:

- che in data 9 giugno 2021 è deceduto in Fusignano (RA) il signor, già domiciliato e residente in vita a Fusignano (RA), Via Fornace n. 28, codice fiscale, senza lasciare disposizioni di ultima volontà;*
- che il "de cuius" ha lasciato superstiti e successibili a tenore di legge, la propria, predetta, e la propria germana signora sopra costituita;*
- che la predetta, ha rinunciato all'eredità del proprio germano con atto a mio rogito in data odierna, precedente a questo, in corso di registrazione perché nei termini;*

CIO' PREMESSO

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, la, come sopra rappresentata, dichiara di accettare, siccome accetta, con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 c.c., l'eredità relitta del signor

La comparente dichiara che l'accettazione in oggetto viene effettuata al fine di godere di tutti i benefici che la legge accorda agli eredi con beneficio di inventario e si obbliga ad adempiere, a tutte le prescrizioni

contenute negli artt. 484 e seguenti c.c..

Non risulta trascritta la denuncia di successione.

Al signor (celibe), gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Roberto Zironi di Lugo in data 18 dicembre 1980 numero 62437/10932 di repertorio, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 1981 ai numeri 466/604, con il quale acquistava dai signori, il diritto di intera piena proprietà su un appezzamento di terreno rustico con sovrastante fabbricato rurale ora demolito, il tutto in comune di **LUGO (RA)** censito al **NCT fg. 54 part. 23** nat. T are 6.06, **NCT fg. 54 part. 24** nat. T are 117.05, **NCT fg. 54 part. 25** nat. T are 53.89, **NCT fg. 54 part. 26** nat. T are 6.10, **NCT fg. 54 part. 27** nat. T are 131.90, **NCT fg. 54 part. 28** nat. T are 49.20, **NCT fg. 54 part. 29** nat. T are 10.20 (senza reddito perché fabbricato rurale), **NCT fg. 54 part. 30** nat. T are 18.60 e **NCT fg. 54 part. 108** (già 31/b) nat. T are 201.60.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto a favore del defunto sig. (atto di compravendita del 18/12/1980, Notaio R. Zironi di Lugo (RA), Rep. 62.437/10.932, trascritto il 13/01/1981 ai nn. 466/604).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **19/10/2023**, dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (Cn), iscritto al Collegio Notarile di Cuneo sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e riferita al **17/10/2023**, veniva riportato che:

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 5525/25251 del 31 dicembre 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 30 dicembre 2009, numero 82097/30638 di repertorio

Per complessivi euro 440.000,00 di cui euro 220.000,00 per capitale, durata 1 anno 7 mesi

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCT fg. 3 part. 106 nat. T

NCT fg. 3 part. 126 nat. T

NCT fg. 3 part. 128 nat. T

NCT fg. 3 part. 129 nat. T

NCT fg. 3 part. 130 nat. T

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. T

NCT fg. 54 part. 108 nat. T

NCT fg. 54 part. 130 nat. T

NCT fg. 54 part. 252 nat. T

NCT fg. 54 part. 262 nat. T

NCT fg. 54 part. 264 nat. T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

[...]

3) Iscrizione nn. 1684/10569 del 14 luglio 2015 – Ipoteca giudiziale

Verbale di conciliazione n. 91/2014 (a definizione opposizione R.G. 14208/2009 a decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna n. 4861/2009, munito di formula esecutiva in data 24.03.2015) del Tribunale di Bologna in data 16 dicembre 2014, numero 91/2014 di repertorio

Per complessivi euro 20.000,00 di cui euro 12.000,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di FUSIGNANO (RA)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T

NCT fg. 3 part. 104 nat. T

NCT fg. 3 part. 105 nat. T

NCT fg. 3 part. 107 nat. T

NCT fg. 3 part. 108 nat. T

NCT fg. 3 part. 109 nat. T

NCT fg. 3 part. 111 nat. T

NCT fg. 3 part. 112 nat. T

NCT fg. 3 part. 114 nat. T

NCT fg. 3 part. 126 nat. T

NCT fg. 3 part. 128 nat. T

NCT fg. 3 part. 129 nat. T

NCT fg. 3 part. 130 nat. T

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. R

NCT fg. 54 part. 108 nat. T

NCT fg. 54 part. 130 nat. T

NCT fg. 54 part. 252 nat. T

NCT fg. 54 part. 262 nat. T

NCT fg. 54 part. 264 nat. T

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 499/4608 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni** (altri beni)

4) Iscrizione nn. 2734/16296 del 26 agosto 2019 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì in data 6 agosto 2019, numero 1713/2019 di repertorio

Per complessivi euro 253.500,00 di cui euro 253.500,00 per capitale

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio (dato catastale corretto part. 185 sub. 2)

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 9.97 (superficie corretta are 0.97)

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di **LUGO (RA)**

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.00 (superficie catastale are 5.29, la superficie di are 5.00 corrisponde alla sola porzione AA del mappale 262)

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- **nn. 500/4609 del 10 marzo 2023 – restrizione di beni (altri beni)**

5) Trascrizione nn. 13951/19195 del 13 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Ravenna in data 19 settembre 2023, numero 2277 di repertorio

A favore:

-

Contro:

-

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FUSIGNANO (RA)**

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 2 nat. D/10 piano T Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 3 nat. A/6 vani 8.0 piano T-1 Via Canalvecchio

NCEU fg. 3 part. 185 sub. 4 nat. E (ente comune) Via Canalvecchio

NCT fg. 3 part. 185 nat. EU are 32.39

NCT fg. 3 part. 186 nat. T are 993.30

NCT fg. 3 part. 104 nat. T are 9.56

NCT fg. 3 part. 105 nat. T are 0.97

NCT fg. 3 part. 107 nat. T are 5.21

NCT fg. 3 part. 108 nat. T are 16.70

NCT fg. 3 part. 109 nat. T are 1.34

NCT fg. 3 part. 111 nat. T are 0.31

NCT fg. 3 part. 112 nat. T are 0.51

NCT fg. 3 part. 114 nat. T are 1.74

NCT fg. 3 part. 126 nat. T are 1.75

NCT fg. 3 part. 128 nat. T are 223.92

NCT fg. 3 part. 129 nat. T are 4.48

NCT fg. 3 part. 130 nat. T are 0.66

NCT fg. 22 part. 2468 nat. T are 40.07

NCT fg. 22 part. 2524 nat. T are 0.81

in comune di LUGO (RA)

NCT fg. 54 part. 29 nat. T are 10.20

NCT fg. 54 part. 108 nat. T are 201.60

NCT fg. 54 part. 130 nat. T are 352.04

NCT fg. 54 part. 252 nat. T are 15.69

NCT fg. 54 part. 262 nat. T are 5.29

NCT fg. 54 part. 264 nat. T are 5.17

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'ENTE COMUNE NCEU DI FUSIGNANO FG. 3 PART. 185 SUB. 4 E' BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AI SUB. 2-3).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutata e all'intestatario catastale. Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 5525 Registro Generale 25251

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2015 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 10569
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2019 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 16296
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 19195

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni agricoli, viene utilizzata la consistenza indicata in visura catastale.

COMUNE DI LUGO (RA) LOTTO 3										
FG	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CL	CONS. VANI mq	QUALITA	SUP. MQ	R.C.	RD	RA
54	130			2		SEM	35.204		264,90	263,63
54	252			2		SEM	1.569		12,56	11,75
54	262	PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI					529		4,14	3,81
54	264			2		SEM	517		4,14	3,87
54	108			2		SEM	20.160		151,70	150,97
54	29	nota in mappa		2		SEM	1.020		8,17	7,64
TOTALE						SEM	58.999			

Occorre precisare in ogni caso che la superficie catastale può discordare dalla superficie reale.

Allo stato attuale, le superfici commerciali dell'area di terreno, calcolato sulla base delle superfici catastali nonché sulla base dei sopralluoghi svolti, sono pari a:

Porzione a seminativo

ca mq 58.999
pari a ca **ha 5,8999**

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- posizione nell'ambito del territorio comunale
- caratteristiche del terreno e possibilità di collegamento
- uso specifico
- andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, esperite indagini di mercato anche presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo pur considerando come riferimento i valori unitari indicati quali Valori Agricoli Medi della provincia di Ravenna per l'annualità 2024, riportante i seguenti valori:

- Regione agraria n. 2: Pianura del Senio e del Lamone - Comuni di: Alfonsine, Bagnacavallo, Conselice, Fusignano, Lugo, Massalombarda, Sant'Agata sul Santerno:

coltura a seminativo: € /ha 30.000,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- coltura a seminativo: € /ha 30.000,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, non appaiono ragionevoli e/o necessarie specifici deprezzamenti ritenendo di poter considerare i beni compresi nelle tipologie considerate per i valori di riferimento adottati.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Eventuale accatastamento”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni

connessi alla presentazione delle necessarie pratiche catastali di rettifica sopra segnalati, che può essere stimato in non meno di € 1.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, sulla base di quanto descritto nel paragrafo “Situazione occupazionale e di possesso del bene, eventuali contratti di locazione e rispondenza del canone al valore di mercato” si ritiene applicabile – considerando l’indisponibilità di gran parte del bene sino al 2032, la sostanziale congruità del canone, comunque derivante da una contrattazione in deroga– una detrazione del 10% al valore così ottenuto.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo, non si ritengono applicabili e/o pertinenti specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore del terreno	ha	5,8999	x €/ha	30.000,00	€ 176.997,00
sommano					€ 176.997,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			0,00%		€ 0,00
restano					€ 176.997,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 1.000,00
restano					€ 175.997,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 175.997,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso			-10,00%		-€ 17.599,70
restano					€ 158.397,30
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 158.397,30

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 23.759,59
restano		€ 134.637,71
valore della proprietà da inserire nel bando		€ 135.000,00

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI
MERCATO**

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data **09/04/2024**, ed il giorno **26/04/2024** alla presenza del custode e dell'avv. Mazzotti per l'esecutato la quale dichiarava nel verbale di accesso che *“gli immobili oggetto della presente procedura sono oggetto di contratto di conduzione del fondo rustico”*.

Preso atto dell'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha proceduto alla richiederne copia all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/05/2024 prot. n. 50419, ottenendo riscontro in data 05/07/2024:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 27/05/2024 ed acquisita con protocollo n. 50419 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere inerente

- la s..... erede del signor

- il signor

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta registrato 1 contratti di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi al signor nella veste di di locatore.

e precisamente:

locazione registrata con il nr 6511 serie 3T anno 2021

Nulla risulta per la signora Ricci- erede....

Il contratto d'affitto di fondo rustico con titoli (con deroghe ex art. 45 della L. 203/82), non datato ma indicato stipulato in data 06/05/2021, risulta essere stato registrato a Ravenna in data 08/09/2021 al n. 6511 serie 3T tra il sig. e il sig. L....., da cui si riportano gli aspetti maggiormente rilevanti:

premesso che è in essere fra le parti un contratto di affitto stipulato il 01 aprile 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna di Via Larga il 17 aprile 2019 al n. 3404

- che le parti hanno raggiunto un accordo, alla cui costituzione e formazione hanno attivamente partecipato le sottoscritte Organizzazioni Professionali, per l'instaurazione di un rapporto d'affitto sul fondo, di seguito meglio identificato, anche al fine di tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei

4 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette Organizzazioni Sindacali di appartenenza [il contratto non è tuttavia sottoscritto da rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali, nda]

[...]

1) Il sopracitato Sig. e in affitto al Sig. che accetta, il fondo rustico denominato "S.D. ", con capannone agricolo annesso, posto nei comuni di LUGO e FUSIGNANO e contraddistinti al catasto di:

LUGO al foglio n. 54 mappali n. 108-29-130-252-262-264 di Ha. 5.89.90;

FUSIGNANO al Foglio n. 3 particella n. 185 sub 2 (D/10 R.C. Euro 810,00)-104-105-126-128-129-130-107-108-112-114-186 di Ha. 12.60.54 della superficie totale complessiva Ha. 18.50.44 RA €. 1.588,43 =

[...]

3) Il potere è affittato a corpo e non a misura privo di scorte vive e morte, salvo le risultanze dell'eventuale verbale di consegna

4) In conformità a quanto stabilito dall'Accordo Provinciale citato in premessa lettera A, e vista la norma transitoria ivi contenuta il rapporto d'affitto sul fondo sopra citato avrà una nuova scadenza, pertanto dalla data del 11 novembre 2023 per scadere irrevocabilmente alla data del 10 novembre 2028. Il terreno dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità della proprietà, a mano a mano si renderà libero dai raccolti, senza obbligo di disdetta alcuna cui le parti espressamente rinunciano.

5) Le parti, sulla base di quanto previsto al punto B dell'Accordo Collettivo Provinciale 23/11/2007 [Accordo di cui lo scrivente non ha tuttavia riscontrato l'esistenza, nda], stabiliscono il canone d'affitto, nella somma di Euro 16.650,00 (sedicimilaseicentocinquanta/00) per annata agraria e per l'intera superficie. Il pagamento del canone d'affitto è così concordato: in 2 rate annuali e verranno pagate entro il 30 aprile ed entro il 10 novembre, con rate di pari importi di Euro 8.325,00 ciascuna, fino alla scadenza naturale del contratto. Tali somme dovranno essere corrisposte alle scadenze stabilite e comunque entro 30 giorni dal termine prefissato, sempre ed in ogni caso, riconoscendo il conduttore che, in caso contrario, il rapporto sarà risolto "ipso facto et pleno jure", costituendo, la presente, clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 cc. Come meglio specificato al punto 2) le parti rinunciano espressamente alle procedure di cui all'art.5 della legge 203/82.

8) che la parte concedente, in conformità con quanto previsto nel Regolamento (UE) n. 1307/2013, è titolare dei titoli all'aiuto, come di seguito elencati e risultanti nel Registro nazionale titoli, che intende con il presente contratto affittare alla parte affittuaria:

n. 18 Titoli all'aiuto identificati dal n. 000010542291 al n. 000010542308

Tutto ciò premesso:

9) Vengono, altresì, concessi in affitto alla parte affittuaria, che accetta, i titoli all'aiuto indicati in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e dell'articolo 25 del Regolamento (UE) n. 639/3014, per l'intera durata del presente contratto

Ai fini della validità dell'affitto dei predetti titoli all'aiuto, la parte affittuaria:

- dichiara di possedere i requisiti dalla vigente normativa comunitaria e nazionale;
- dichiara di rispettare le condizioni per il trasferimento dei titoli all'aiuto, ai sensi dell'art. 34 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e dell'articolo 25 del Regolamento (UE) n. 639/2014 e della Circolare AGEA. n. ACIU.2016.70 del 10 febbraio 2016;
- dichiara di non aver aderito al regime per i piccoli agricoltori di cui al Titolo V del Regolamento (UE) n. 1307/2013;
- dichiara che i suddetti titoli all'aiuto sono liberi da pigni, oneri e vincoli giuridici e che gli stessi non sono oggetto di pignoramento al momento della sottoscrizione del presente contratto;
- dichiara di non risultare iscritto nel Registro nazionale dei debiti di cui all'articolo 8-ter del decreto-legge 10

febbraio 2009, n. 5, convertito dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;

- si impegna a risultare in possesso del requisito di agricoltore in attività, conformemente all'articolo 9 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e alla Circolare AGEA prot. ACIU.2015.140 del 20 marzo 2015 e successive modificazioni ed integrazioni.

La parte concedente dichiara che al trasferimento dei titoli all'aiuto come sopra pattuito corrisponde il trasferimento di un numero equivalente di ettari rispondenti ai criteri di ammissibilità di cui all'art. 32 del Regolamento (UE) n. 1307/2013.

Le parti sono altresì informate che il valore dei titoli oggetto di trasferimento genera, qualora siano rispettate le relative norme, il pagamento del greening che è una percentuale del pagamento di base.

La parte affittuaria si obbliga, altresì, a restituire i titoli all'aiuto, oggetto del presente contratto, al termine del presente contratto di affitto.

[...]

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta/00), di cui € 74.900,00 (settantaguattromilanovecento/00) a titolo di affitto dei terreni ed € 8.350,00 (ottomilatrecentocinquanta/00) a titolo di affitto dei titoli all'aiuto.

Al termine della durata del presente contratto, l'affittuario restituirà i titoli esattamente con il valore di come li ha ricevuti. In particolare il valore dei titoli, attuale, è di Euro 2.623,36 + greening che verrà restituita.

[...]

12) Conduzione: l'affittuario è tenuto a coltivare e curare razionalmente il terreno e gli impianti facendo uso, da buon padre di famiglia, dei migliori ritrovati della moderna tecnica agraria, specie per quanto attiene la salvaguardia delle piante, di cui dovrà, se richiesto, dare valida prova al locatore; ad impedire che si formino servitù passive nel fondo, a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto o lesione si verificasse, specie se questi potessero recare danno a persone o cose; alla manutenzione ordinaria del bene dedotto in contratto.

[...]

15) Le parti convengono, stante quanto disposto dalla lettera C del citato "Accordo Provinciale, che ogni miglioria, addizione e trasformazione da apportarsi al fondo dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.45 della legge 203/82. Le parti convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni miglioramento al terreno, agli impianti non proceduto da accordi scritti tra le parti resta a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.

Relativamente al contratto di locazione in questione occorre evidenziare che:

- **il contratto di locazione in questione riguarda beni facenti parti del lotto n. 1** (tutte le unità immobiliari ad eccezioni delle unità distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particella 185, Subalterno 3 e delle unità distinte al Catasto Terreni del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particelle 109 e 111) **e del lotto n. 3** (tutte le unità immobiliari)
- il contratto in questione risulta una proroga a un precedente contratto tra le medesime parti, stipulato in data 01/04/2019 e registrato il 17/04/2019 al n. 3404 serie 3T, in questo caso assistiti nella formazione e conclusione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/82 dalle Organizzazioni Professionali Confederazione Italiana Agricoltori.

Tale originario contratto prevedeva l'inizio alla data del 01/04/2019 per scadere irrevocabilmente alla data del 10/11/2023

- **il contratto sopracitato interviene – dando atto del precedente – modificando la scadenza, che viene modificata dal 11/11/2023 al 10/11/2028**

Al contratto di locazione in questione NON sono intervenute le associazioni di categoria

Tale durata non risulterebbe congrua rispetto alla previsione dell'art. 1 della L. 203/1982⁵, che prevederebbe una durata minima di 15 anni, tuttavia derogabile ai sensi dell'art. 45 della stessa legge in caso di sottoscrizione del contratto stesso da parte dei rappresentanti delle Associazioni di Categoria, la cui presenza – pur citata nel contratto – non è confermata da effettiva sottoscrizione.

Si rileva peraltro che il Custode Giudiziario in data 20/06/2024, a seguito di una puntuale ricostruzione dei contratti registrati e dei successivi eventi, ha fornito la seguente analisi rispetto alla durata dei contratti citati:

A parere del Custode il contratto sottoscritto in data 06/05/2021, reg. il 08/09/21 al n. 6511, deve intendersi una proroga di quello iniziale sottoscritto in data 01/04/2019, reg. il 17/04/2019 al n.3404; tale proroga risulta sottoscritta in assenza delle Associazioni di Categoria e, pertanto, non potendo derogare la normativa che fissa la durata dei contratti in 15 anni, il contratto prorogato scadrebbe in data 10/11/2038 (decorrenza dal 11/11/2023).

Si segnala che il contratto che disciplina la proroga non risulta trascritto e che l'affitto a coltivatore diretto, per tale motivo, è opponibile al terzo aggiudicatario nel limite del novennio, ossia fino al 10/11/2032 (Sentenza n. 2363/2013 Tribunale di Taranto).

Si riporta inoltre che il Custode Giudiziario ha inoltre segnalato con nota nel fascicolo del 24/06/2024 anche quanto segue:

In data 10/05/2024 allo scrivente Custode è pervenuta una PEC da parte dell'Avv. quale legale del sig., affittuario, comunicando di aver avviato il tentativo di conciliazione agraria per una lite tra il suo cliente Gallamini Luca, affittuario, e la, debitrice esecutata, relativamente alla durata legale del contratto in essere di 15 anni, stante la non applicabilità della deroga.

Pertanto, salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, si ritiene che i beni oggetto del presente lotto siano – salvo variazioni successive – oggetto

⁵ Si riporta:

La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.

I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge.

di contratto di locazione opponibile sino al 10/11/2032 (in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento).

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di locazione, deve osservarsi che non esistono diffusi e specifici valori di riferimento rispetto ai canoni di locazione dei terreni agricoli, diversamente diffusi per i fabbricati.

D'altra parte, occorre osservare che il contratto di locazione (e il relativo canone) riguarda i terreni del lotto n. 1, i fabbricati del lotto n. 1 (esclusa la parte abitativa) e i terreni del lotto n. 3.

Si ritiene di operare una valutazione rispetto al saggio di capitalizzazione risultante dal canone di locazione annuo in essere rispetto al valore di mercato individuato dalla stima e confrontando il saggio così ottenuto con un ragionevole medio saggio di capitalizzazione applicabile ai terreni agricoli che si può considerare pari al 2%.

Il canone annuo del contratto di locazione in essere è pari a € 16.650,00 per annata agraria e per l'intera superficie. Risulta in verità pari a €/anno 14.980,00, escludendo l'affitto dei titoli all'aiuto.

Sulla base delle stime effettuate, il valore di mercato dei beni oggetto di locazione viene così riassunta (al netto delle detrazioni applicate nel processo di stima, esclusa quella rispetto allo stato d'uso/di manutenzione):

- valore dei fabbricati del lotto n. 1 (esclusa la parte abitativa):
 $0,25 \times (257.631,15 - 161.126,00) = € 24.126,29$
- valore dei terreni del lotto n. 1:

€ 378.135,00
- valore dei terreni del lotto n. 3:

€ 176.997,00
- totale**

€ 579.258,29

Conseguentemente si ottiene un saggio di capitalizzazione del **2,58%**

Essendo superiore al saggio individuato come medio, si ritiene pertanto che il canone applicato (ottenuto in deroga e nell'ambito del contratto di locazione sottoscritto in data 01/04/2019, reg. il 17/04/2019 al n.3404 con l'assistenza delle associazioni di categoria) possa considerarsi sostanzialmente congruo ed anzi (anzi leggermente superiore) rispetto a un canone di locazione medio.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano elaborato planimetrico ed elenco subalterni rispetto alle aree in questione.

In merito ad oneri di natura condominiale, stante le caratteristiche dell'immobile (aree di terreno generalmente accessibili dalla pubblica via), non appaiono sussistere parti comuni e/o oggetto di comunione.

Si segnala tuttavia che la particella 264 appare interclusa, per quanto possa apparire inserita erroneamente in mappa e “scambiata” con la particella 265, in ditta ad altra proprietà⁶). Si rimanda a quanto già espresso nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Eventuale accatastamento”.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/12/1980, Notaio R. Zironi di Lugo (RA), Rep. 62.437/10.932, trascritto il 13/01/1981 ai nn. 466/604) veniva riportato:

- L'immobile in contratto viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente esso si trova, con tutti i relativi infissi, e seminfissi, aderenze, sovrastanze, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

- La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, la sua completa libertà da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche fiscali ed oneri reali qualsiasi garantendo comunque il pieno rilievo della parte acquirente da qualunque danno lite, molestia ed evizione.

Prende atto la parte acquirente che il livello a favore di è stato affrancato con ordinanza del Pretore di Lugo in data 25.10.1980 registrato a Lugo il 29.10.1980 al n. 190 mod. III vol.

⁶ Per maggiore chiarezza, la particella 264 risulta limitrofa allo scolo consortile Tratturo. In generale, le particelle limitrofe allo scolo consortile (253, 263, 272, 274) in questione sono in ditta (252, 262, 271, 273) sono in ditta all'esecutata e ad altri privati. Nel caso delle particelle 264 (di proprietà dell'esecutata) e della particella 265 (in ditta) appare esserci una “inversione” nella posizione.

Si intenderà a cura e onere del futuro acquirente la verifica e l'eventuale aggiornamento della situazione

47 e trascritta a Ravenna il 15.11.1980 n. 12533 art. 9201.

[...]

- - A questo punto il signor mezzadro - colono dell'intero podere "Michelina" nel prendere atto di quanto sopra convenuto tra i venditori e l'acquirente, mentre dichiara quale reggitore della famiglia colonica che attualmente conduce a mezzadria il podere "Michelina" di rinunciare, come in effetti rinuncia al diritto di prelazione di cui al combinato disposto dell'art. 8 della legge 26.5.1965 n. 590 et dell'art. 7 della legge 14.8.1971 n. 817, nell'acquisto dell'appezzamento in contratto dichiara di voler proseguire il contratto di mezzadria attualmente in corso per il suddetto podere "Michelina"

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Stante la tipologia di immobile, non vi sono spese attive di gestione e condominiali

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo provenienza, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 12/08/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Si allega estratto di mappa catastale con perimetro in rosso dei mappali oggetto del presente bene, oltre a inquadramento planimetrico nonché elaborato contenente documentazione fotografica.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Lugo come segue:

LOTTO N. 3

AREE DI TERRENO

VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI NEL COMUNE DI LUGO SULLA VIA CANALVECCHIO, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO AL FOGLIO 54
PARTICELLE 29, 108, 130, 252, 262 E 264

€ 135.000,00

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA

Lo scrivente ha richiesto proroga al termine di deposito in data 11/06/2024 la quale veniva concessa con provvedimento del 13/06/2024 con scadenza 15/09/2024.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

QUADRO RIEPILOGATIVO DEL COMPENDIO

Si riportano infine nel seguente quadro riassuntivo i valori degli immobili del compendio da inserire nel bando.

LOTTO N. 1 Fabbricato rurale con annessi servizi agricoli e aree di terreno	VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI IN COMUNE DI FUSIGNANO VIA CANALVECCHIO 12, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLA 185, SUBALTERNI 2 E 3 (OLTRE AL 4 PER LE PARTI COMUNI) NONCHÉ AREE DI TERRENO SITE NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA CANALVECCHIO ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 12, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 3, PARTICELLE 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 126, 128, 129, 130, 186	€ 323.000,00
LOTTO N. 2 Aree di terreno	VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI NEL COMUNE DI FUSIGNANO SULLA VIA FORNACE ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 28, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUSIGNANO AL FOGLIO 22, PARTICELLE 2524 E 2468	€ 194.000,00
LOTTO N. 3 Aree di terreno	VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, SITI NEL COMUNE DI LUGO SULLA VIA CANALVECCHIO, DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO AL FOGLIO 54 PARTICELLE 29, 108, 130, 252, 262 E 264	€ 135.000,00
Totale compendio	VALORE DEGLI IMMOBILI (IN PIENA PROPRIETÀ) NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL COMPENDIO	€ 652.000,00

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

Ravenna, 13 settembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Geom. Babini Claudio

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione anagrafica
4. Documentazione catastale dell'intero compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Atti-titoli di provenienza
8. Lotto n. 1 Documentazione catastale
9. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
10. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
11. Lotto n. 1 Certificato di destinazione urbanistica
12. Lotto n. 1 Stralcio degli strumenti urbanistici
13. Lotto n. 1 Valori di riferimento
14. Lotto n. 1 Documentazione amministrativa
15. Lotto n. 1 Allegato A
16. Lotto n. 2 Documentazione catastale
17. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
18. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
19. Lotto n. 2 Certificato di destinazione urbanistica
20. Lotto n. 2 Stralcio degli strumenti urbanistici
21. Lotto n. 2 Valori di riferimento
22. Lotto n. 2 Allegato A
23. Lotto n. 3 Documentazione catastale
24. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
25. Lotto n. 3 Documentazione fotografica
26. Lotto n. 3 Certificato di destinazione urbanistica
27. Lotto n. 3 Stralcio degli strumenti urbanistici
28. Lotto n. 3 Valori di riferimento
29. Lotto n. 3 Allegato A
30. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.
31. Versione Garante