

ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE DR. SAMUELE
LABANCA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G 151/2021

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

INTERVENTO

[REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

Ravenna, 13/10/2022

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SAMUELE LABANCA

* * *

N. 151/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G 151/2021

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

INTERVENTO

[REDACTED]

* * *

Il Giudice dell' Esecuzione in oggetto , con decreto in data 05/05/2022 nominava lo scrivente Arch. Licia Rossignoli con studio in Ravenna Tecnico d'Ufficio, che in data 06/05/2022 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati

catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni

oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di

uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e

provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,

alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10

D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad

I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa*

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per

l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione

della costruzione o del ripristino;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre

1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi

presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva

dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data

di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione

edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi

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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri,

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

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

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

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

15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in

conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **16 novembre 2022 ad ore 09:00** , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione ,
specificando :

- ° DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- ° DATI DI PIGNORAMENTO
- ° CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- ° IDENTIFICAZIONE CATASTALE

◦ PROPRIETA'

◦ REGIME PATRIMONIALE DEL BENE

◦ PROVENIENZA DEL BENE

◦ ATTI PREGIUDIZIALI

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni , in altre parole del più probabile valore di mercato , si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli presi in esame tenendo presente la vetustà , il tipo di finiture , lo stato di conservazione, la localizzazione , la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°2 lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c è completa

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento notificato il 10/09/2021 REP 16933 RG 24592

è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

CONTRO:

Unità immobiliare ad uso commerciale e artigianale , sito nel comune di
Alfonsine , Via Reale 42 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di
Alfonsine

- Foglio 103 particella 257 sub 6 ;p.t-1 , cat . D/1, rendita di Euro
13.376,00.

- La particella 257 sub 6 del Foglio 103 del Catasto Fabbricati del
Comune di Alfonsine è stata originata in forza di Denuncia di
Variazione per Divisione del 11/2/2002 pratica n. 21223 in atti dal
11/02/2002 n. 1537.1/20022 dalla soppressione della seguente
unità :

- Foglio 103 particella 257 sub 5 e Foglio 104 particella 133 sub
7 (graffate);

- La particella 257 sub 5 e 259 del foglio 103 e particella 133
sub 7 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è
stata originata in forza di Denuncia di Variazione per ampliamento
del 30/01/2002 pratica n. 15090 in atti dal 30/01/2002 pratica n.
15090 In atti dal 30/01/2002 n. 1286.1/2002 dalla soppressione

della seguente unità :

- Foglio 103 particella 257 sub 3 – 259 e Foglio 104 particella 133

sub 4 (graffate) è stata originata in forza di Denuncia di Variazione per Ampliamento –Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 21/11/2001 pratica n. 185478 in atti dal 21/11/2001 n. 7007.1/2001

dalla soppressione della seguente unità :

- Foglio 103 particella 259 e 257 sub 1 e Foglio 104 particella 133

sub 1 (graffate) ;

- La particella 259 e 257 sub 1 del Foglio 103 e 133 sub 1 del Foglio 104 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine sono state originate in forza di denuncia di Variazione per divisione del 09/05/2001 pratica n. 82438 in atti dal 09/05/2001 n.

1/2001 n. 2838 . /2001 dalla soppressione della seguente unità:

- Foglio 103 particella 259 e 257 e foglio 104 particella 133 (graffate);

- La particella 259 e 257 e 133 del Foglio 104 del Catasto Fabbricati del Comune di alfonsine è stata originata in forza di denuncia di Variazione per Fusione di Unità Immobiliare Urbana del 01/07/1994 in atti dal 21/07/1994 n. 3283/1994 dalla soppressione della seguente unità :

- Foglio 103 particella 259 e 257 (graffate) – Tale da Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

- Foglio 103 particella 257 sub 7 e foglio 104 particella 133 sub 7 (graffato); p.T-1 , cat . D/1 , rendita di Euro 11.486,00 .

- La particella 133 sub 7 del foglio 104 e 257 sub 7 del foglio 103

(graffate) del Catasto fabbricati del Comune di Alfonsine è stata

originata in forza di denuncia di variazione per modifica

Identificativo del 23/04/2004 pratica n.RA0080114 in atti dal

23/04/2004 n. 19791 . 1/2004 dalla soppressione della seguente

unità :

- Foglio 103 particella 257 sub 7 e 259 e foglio 104 particella 133 sub 7 (graffato)

- La particella 257 sub 7 e 259 del Foglio 103 e 133 sub 7 del Foglio 104 (graffato) è stata originata in forza di denuncia di variazione per divisione del 11/02/2002 pratica n. 21223 in atti dal

11/02/2002 n. 1537 .1 /2002 dalla soppressione della seguente

unità:

- Foglio 103 particella 257 sub 5 e 259 e foglio 104 particella 133 sub 7 (graffate);

- La particella 257 sub 5 e 259 del Foglio 103 e particella 133 sub 7 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è stata

originata in forza di Denuncia di Variazione per 'ampliamento del

30/01/2002 pratica n. 15090 in atti dal 30/01/2002 n. 1286.1/2002

dalla soppressione della seguente unità :

- Foglio 103 particella 257 sub 3 — 259 e Foglio 104 particella 133 sub 4 (graffate) è stata originata in forza di denuncia di Variazione per ampliamento — Diversa Distribuzione degli spazi interni del 21/11/2001 pratica n. 185478 in atti dal 21/11/2001 n. 7007.1 /2001 dalla soppressione della seguente unità:

- Foglio 103 particella 259 e 257 sub 1 e Foglio 104 particella 133

sub 1 (graffate)

- La particella 259 e 257 sub 1 del Foglio 103 e 133 sub 1 del Foglio 104 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine sono state originate in forza di denuncia di Variazione per Divisione del 09/05/2001 pratica n. 82438 in atti dal 09/05/2001 dalla soppressione della seguente unità :
- Foglio 103 particella 259 e 257 e Foglio 104 particella 133(graffate)
- La particella 259 e 257 del Foglio 103 e 133 del Foglio 104 del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è stata originata in forza di denuncia di variazione per Fusione di Unità immobiliare urbana del 01/07/1994 in atti dal 21/07/1994 n. 3283 / 1994 dalla soppressione della seguente unità :
- Foglio 103 particella 259 e 257 (graffate) – Tale da impianto Meccanografico del 30/06/1987 .
- Foglio 104 particella 133 sub 6 e 245 sub 1 (graffate); p.T. cat.D/1, rendita di Euro 13.342,00 .
- La particella 133 sub 6 e 245 sub 1 (graffate) del Foglio 104 del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è stata originata in forza di denuncia di Variazione per Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 30/01/2002 pratica n. 15052 in atti dal 30/01/2002 n. 1285.1 /2002 dalla soppressione della seguente unità:
- Foglio 104 particella 133 sub 3 e 245 (graffate);
- La particella 133 sub 3 e 245 (graffate) del foglio 104 del Catasto fabbricati del Comune di Alfonsine è stata originata in forza di

Denuncia di Variazione per Ampliamento del 30/01/2002 pratica

n. 15021 in atti dal 30/01/2002 n. 1282 . 1/2002 dalla soppressione

della seguente unità :

- Foglio 104 particella 133 sub 3 ;

- La particella 133 sub 3 del Foglio 104 del Catasto Fabbricati drl

Comune di Alfonsine sono state originate in forza di denuncia di

Variazione per divisione del 09/05/2001 pratica n. 82439 in atti

dal 09/05/2001 n. 2838 . 1 / 2001 dalla soppressione della

seguente unità :

- Foglio 103 particella 259 e 257 e foglio 104 particella 133

(graffitate);

- La particella 259 e 257 del foglio 103 e 133 del Foglio 104 del

Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è stata originata in

forza di denuncia di variazione per Fusione di Unità Immobiliare

Urbana del 01/07/1994 in atti dal 21/07/1994 dalla soppressione

della seguente unità :

- Foglio 103 particella 259 e 257 (graffate) – tale da Impianto

Meccanografico del 30/06/1987 .

- Foglio 103 particella 257 sub 4 e Foglio 104 particella 133 sub 5

(graffate) ; p.T , cat.D/1 , , rendita di Euro 2.476,00 .

- La particella 257 sub 4 del Foglio 103 e 133 sub 5 del foglio 104

(graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine è stata

originata in forza di denuncia di Variazione per Unità Afferenti

Edificate su Area Urbana del 11/01/2002 pratica n. 4390 in atti dal

11/01/2002 n. 53.1/2002 dalla soppressione della seguente unità:

- Foglio 103 particella 257 sub 2 e foglio 104 particella 133 sub 2

(graffate).

- La particella 257 sub 2 del foglio 103 e particella 133 sub 2

(graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine sono

state originate in forza di denuncia di Variazione per divisione del

09/05/2001 pratica n. 82438 in atti dal 09/05/2001 n.2838.1/2001

dalla soppressione della seguente unità:

- Foglio 103 particella 259 e 257 e Foglio 104 particella 133

(graffate);

- La particella 259 e 257 del Foglio 103 e 133 del Foglio 104 del

Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine 133 sub 3 è stata

originata in forza di denuncia di Variazione per Fusione di Unità

Immobiliare Urbana del 01/07/1994 in atti dal 21/07/1994 n. 3283

/ 1994 n.3283 1994 dalla soppressione della seguente Unità:

- Foglio 103 particella 259 e 257 (graffate) , tale da Impianto

Meccanografico del 30/06/1987 .

- Corrispondono altresì al Catasto Terreni al:

- Foglio 104 particella 133 ;ente urbano , di Are 42 Ca 45 .

- Foglio 103 particella 257 ; ente urbano , Are 94 Ca 91 .

- Foglio 104 particella 245 ; ente urbano , di Ha 1 Are 19 Ca 41.

(La particella 245 di Ha. 1.19.41 del foglio 104 del Catasto Terreni

del Comune di Alfonsine è stata originata in forza di denuncia di

Variazione di Identificativi per Allineamento Mappe del

02/03/2007 pratica n. RA0037541 in atti dal 1261.1/2007 dalla

soppressione e fusione delle seguenti unità :

=Foglio 104 particella 245 (ex165) di Ha.0.73.44;

=Foglio 104 particella 249 (ex195) di Ha.0.45.97).

Comune di Alfonsine--:

Catasto Terreni.

=Foglio 103 particella 315 ; semin arbor , classe 1 , di Are 2 Ca 35 , R:D:

EURO 2,15 , R:A. 2,31

=Foglio 103 particella 314 ; incolt prod , classe 1 , di Are 4 Ca 5 R.D.

Euro 0,04.

= Foglio 103 particella 318 ; incolt prod , classe 1 , di Are 23 Ca 60

,R.D. Euro 0,24.

PROVENIENZA DEL BENE

Per quanto riguarda la storia ipotecaria di tutti i beni oggetto della presente relazione :

~~Atto notarile pubblico di Fusione di Società a rogito Dott. Fazi Alberto , notaio in Ravenna , del 18/10/2006 rep.36318 , trascritto presso l'Agenza del territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 11/11/2006 al n. 17584 di formalità;~~

~~FAVORE:~~

~~per l'intera piena proprietà ;~~

~~CONTRO:~~

~~per l'intera piena proprietà.~~

~~Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna ,del 24/07/2006 rep.36087, trascritto presso l'Agenza del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna il 27/07/2006 al n. 12263 di formalità ;~~

- FAVORE : [REDACTED] per l'intera

piena proprietà ;

- CONTRO.: [REDACTED] per l'intera

piena proprietà.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 314 e 318 del Foglio 103 del Catasto Terreni:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Fazi

Alberto , Notaio in Ravenna del 21/12/2004 rep. 32103/5822 e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità

Immobiliare di Ravenna il 04/01/2005 al n. 134 di formalità;

- A FAVORE: [REDACTED] per l'intera

piena proprietà ;

- CONTRO : [REDACTED] per i

diritti di 5/8 di piena proprietà e [REDACTED]

- Dichiarazione di successione , devoluta per legge , presentata

all'ufficio del Registro di Ravenna il 01/09/1999 al n. 64/1013 ,

trascritta presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna il 21/07/2001 al n. 8159 di formalità;

- FAVORE DEI FRATELLI : [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di piena proprietà ;

- CONTRO : [REDACTED] e

deceduto il 08/03/1999 per i diritti di 5/12 di piena proprietà

- **Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'agenzia del**

territorio-servizio di pubblicità immobiliare di

Ravenna04/01/2005 al n. 133 di formalità.

- Originariamente di proprietà dei signori : [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 5/12 di piena proprietà ,

[REDACTED] per i diritti di 5/12

di piena proprietà e [REDACTED]

per i diritti di 2/12 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti:

- Per quanto riguarda i diritti di 2/12 ciascuno spettati ai signori

[REDACTED] , in forza di

dichiarazione di successione (in morte del padre [REDACTED]

nato ad Alfonsine il 22/10/1900 ed ivi deceduto il 02/01/1971 ,

devoluta per legge , presentata all'ufficio del registro di Ravenna

denuncia n. 95 volume 680 , trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna il

31/07/1971 al n. 5310 di formalità .

- (Non risulta trascritta la relativa la relativa accettazione di eredità.

- Per quanto riguarda i diritti di 6/12 spettanti a [REDACTED]

e i diritti di 3/12 ciascuno spettati ai signori [REDACTED] **e**

[REDACTED] per essere ad essi pervenuti in virtù di divisione

trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità

immobiliare di Ravenna il 04/07/1968 al n. 5244 di formalità.

- Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 257 sub 6

del Foglio 103, 133 sub 7 del Foglio 104 e 257 sub 7 del foglio 103

(graffate) e 315 del Foglio 103 :

- Atto notarile pubblico di fusione di Società a rogito Dott. Alberto Fazi , Notaio in Ravenna , del 13/12/2001 rep.22932 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 20/12/2001 al n. 13940 di formalità;

- **Favore :** [REDACTED] per l'intera piena proprietà ;

- **Contro :** [REDACTED]
per l'intera piena proprietà.

- Atto Notarile pubblico di scissione a rogito del Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna del 03/04/2001 rep 21271 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 03/05/2001 al n. 4460 di formalità;

- **Favore:** [REDACTED]
per l'intera piena proprietà;

- **Contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

- **Originariamente di proprietà della Società:** [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad essa ,in parte, in virtù di atto notarile di compravendita a rogito del Dott. De Rubertis Letizia , Notaio in Alfonsine de 13/09/2000 rep.57244 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 06/10/2000 al n. 11012 di formalità , in parte ,in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. De Rubertis Letizia ,Notaio in Alfonsine del 14/07/1997 rep.52148 e trscritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 31/07/1997 al n. 7060 di formalità ,in parte, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Conte Annamaria , notaio in Alfonsine del 25/06/1979 rep. 65522/7270 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/07/1979 al n. 5470 di formalità , ed in parte , in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Troili , notaio in Alfonsine del 28/06/1971 rep.5852/1279 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 13/07/1971 al n. 4829 di formalità..

- **Si evidenzia la seguente formalità:**

- N.ro 4739 del 24/06/1982 – Costituzione di Servitù di Elettrodotto
- Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle 133 sub 6 e 245 sub 1 (graffate) del foglio 104 , 257 sub 4 del Foglio 103 e 133 sub 5 del Foglio 104 (graffate), 245 e 133 del Foglio 104 :

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna del30/06/2005 rep . 33533/6156 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 08/07/2005 al n. 10359 di formalità,

- [REDACTED] per la proprietà superficiaria;

- **Contro :** [REDACTED] per la proprietà superficiaria. (**Si precisa che i capannoni oggetto della trascrivenda vendita sono posseduti dalla società venditrice in**

proprietà superficiaria fino al 31 agosto 2016 su terreno di proprietà della società acquirente).

- Atto notarile pubblico di fusione di Società a rogito Dott. Alberto Fazi , Notaio in Ravenna , del 13/12/2001 rep.22932 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 20/12/2001 al n. 13940 di formalità;

- **Favore:** [REDACTED] per l’intera piena proprietà (**come fedelmente si riporta nella nota di trascrizione**);

- **Contro :** [REDACTED], con sede in Alfonsine (RA) per l’intera piena proprietà .(**come fedelmente si riporta nella nota di trascrizione**) .

- Atto notarile pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Dott. Alberto Fazi , Notaio in Ravenna del 12/05/2001 rep. 21546 trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 05/06/2001 al n. 5640 di formalità ;

- **A favore :** [REDACTED] per la proprietà superficiaria;

- **Contro :** [REDACTED] per la proprietà superficiaria.(Con il trascrivendo atto la Società [REDACTED] , proprietaria di un complesso immobiliare per la produzione ed il commercio di conserve sito in Comune di Alfonsine , Via Reale n.42, composto di più corpi di fabbrica con relative aree coperte e scoperte di pertinenza e

distinto nel suo complesso al Foglio 103 particella 257 sub 1 e 259 e Foglio 104 particella 133 sub 1 (graffati) , Foglio 104 particella 133 sub 3 , Foglio 103 particella 315 , Foglio 104 particelle 165 e 195 – ha costituito in favore della Società ██████████ “ la quale ha accettato , il diritto di superficie e , quindi , di costruire , anche in appoggio ai fabbricati già esistenti , e mantenere :A) sopra l’area , completamente priva di fabbricati, sita in Alfonsine , Via Reale e censita al Foglio 104 particelle 165 e 195 e Foglio 104 particella 133 sub 3 un capannone per il deposito ed il commercio di prodotti finiti , in conformità alle tavole allegate al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui all’atto e sue varianti ; B) sopra l’area , anch’essa, completamente priva di fabbricati , sita ove sopra Foglio 103 particella 257 sub 2 e Foglio 104 particella 133 sub 2 (graffati) una struttura da adibire ad anticella frigorifera per la maturazione della frutta , per la costruzione della quale il Comune di Alfonsine ha già rilasciato Concessione Edilizia protocollo n. 13611 del 29/01 /2001 (pratica edilizia n. 134/2000) . Il diritto di superficie costituito con il presente atto avrà durata fino al 31 agosto 2016 ; scaduto tale termine lo stesso si estinguerà e le costruzioni diventeranno di proprietà del proprietario del suolo, senza obbligo di pagamento alcuno).

- Atto notarile pubblico di scissione a rogito del Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna del 03/04/2001 rep . 21271 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 03/05/2001 al n. 4460 di formalità;

- **Favore :** [REDACTED]

per l'intera piena proprietà;

- **Contro :** [REDACTED] con sede in
Alfonsine (RA) per l'intera piena proprietà .

- **Originariamente di proprietà della Società :** [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera
piena proprietà per essere ad essa pervenuti in parte in virtù di atto

notarile di compravendita a rogito del Dott. De Rubertis Letizia ,

Notaio in Alfonsine del 13/09/2000 rep. 57244 e trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di

Ravenna il 06/10/2000 al n. 11012 di formalità , in parte in virtù di

atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. De

Rubertis Letizia , Notaio in Alfonsine del 14/07/1997 rep. 52148 e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità

immobiliare di Ravenna il 31/07/1997 al n. 7060 di formalità , in

parte in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito

del Dott. Conte Annamaria , notaio in Alfonsine del 25/06/1979

rep. 65522/7270 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/07/1979 al n.

5470 di formalità ed , in parte , in virtù di atto notarile pubblico di

compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Troili , Notaio in

Alfonsine del 28/06/1971 rep. 5852/1279 e trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Ravenna il 13/07/1971 al n. 4829 di formalità

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 20/09/2022 . detti immobili risultano interessati dalle seguenti FORMALITA':

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Ipoteca volontaria n. 7071 dal 03/12/2005 favore :

[REDACTED], (domicilio
ipotecario eletto :

[REDACTED]
[REDACTED] per Euro 2.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale ,
derivante da concessione a garanzia di mutuo ; durata 15 anni , come da
atto notarile pubblico a rogito Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna , in
data 30/11/2005 rep. 34593.

-Risulta a margine della presente:

- N.ro 1283 del 02/07/2014 – Modifiche modalità di rimborso e tassi .

- Ipoteca volontaria n.7072 del 03/12/2005 favore: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; per Euro 5.000.000,00 di cui Euro 2.500.000,00 per capitale ,
derivante da concessione a garanzia di mutuo ; durata 15 anni , come da
atto notarile pubblico a rogito Dott..Fazi Alberto, notaio in Ravenna , in
data 30/11/2005 rep 34593 .

-Risulta a margine della presente :

-N.ro 1284 del 02/07/2014 – Modifiche modalità di rimborso e tassi .

- Ipoteca volontaria n. 7073 del 03/12/2005 favore : [REDACTED]

[REDACTED]

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | [REDACTED] per Euro | |
| | 6.000.000,00 di cui Euro 3.000.000,00 per capitale , derivante da | |
| | concessione a garanzia di mutuo ; durata 15 anni , come da atto notarile | |
| | pubblico a rogito Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna , in data | |
| | 10/11/2005 REP 34593. | |
| | - Risulta a margine della presente ; | |
| | - N. ro 1285 del 02/07/2014 – Modifica mobilità di rimborso e tassi . | |
| | -Ipoteca volontaria n.7074 del 03/12/2005 favore : [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | [REDACTED] ; per Euro 3.00.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per | |
| | capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo ; durata 15 anni , | |
| | come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Fazi Alberto , notaio in | |
| | Ravenna , in data 30/11/2005 rep.34593 . | |
| | - Risulta a margine della presente : | |
| | -N.ro 1286 del 02/07/2014 – Modifica di rimborso e tassi . | |
| | - Cessione Di Fitti n. 18293 del 13/12/2005 a rogito Dott. Fazi Alberto | |
| | , Notaio in Ravenna , del 30/11/2005 rep. 34593 , trascritto presso | |
| | l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna ; | |
| | favore: [REDACTED] | |
| | [REDACTED] con | |
| | sede in Verona per i diritti di ¼ di piena proprietà’, [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | | |

per l'intera piena proprietà. (Copia autentica del titolo trvasi allegato alle iscrizioni effettuate a Ravenna in data 3 Dicembre 2005 articoli 7071,7073 , et 7074 (tutte in pari grado). . A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto a rogito del Notaio in Ravenna dott. Fazi Alberto in data 30 Novembre 2005 repertorio n.34593 /6414 ed in particolare di ogni ragione di credito delle banche . “

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per capitale, interessi, interessi di mora , commissioni , indennizzi , risarcimenti ed in genere per qualsiasi altro titolo che si riferisca al finanziamento di cui al citato atto , la parte finanziata Società [REDACTED] “ ha ceduto pro-solvendo , alle condizioni e pattuizioni previste dall'iscrivendo contratto , alle banche , che hanno accettato , il credito con ogni relativo diritto , ivi compresi interessi maturati e maturandi , nel contesto denominato “ credito ceduto)costituente il corrispettivo che la parte finanziata cedente vanta nei confronti della società [REDACTED] (di seguito denominata “debitore ceduto “) in dipendenza del contratto di locazione degli immobili ipotecati stipulato in data 1 Luglio 2005 e registrato a Ravenna in data 1 Luglio 2005 e registrato a Ravenna in data 1 Luglio 2005 al n. 4869 . L a parte finanziata cedente in reazione alla presente cessione ha garantito :- la validità del contratto di locazione e l'inesistenza di qualsiasi inadempienza o causa di risoluzione dello stesso ; la piena proprietà , l'esigibilità a scadenza e la libera disponibilità dei crediti,, l'esistenza di debiti che possono essere oggetto di compensazione con i

crediti ceduti , ha consentito che la cessione , avendo durata superiore a tre anni , venga trascritta , ai sensi dell'art. 2643 n. 9 del codice civile , presso la competente Agenzia del Territorio. La " [REDACTED] " ha dichiarato di : - accettare la cessione e confermare la conformità e realtà di quanto garantito dalla parte finanziaria cedente ; - impegnarsi irrevocabilmente ad effettuare i pagamenti dovuti alle banche esclusivamente mediante accredito sul conto corrente n. 30054077 intestato alla banca capofila presso la Filiale di Lugo della " [REDACTED] " con effetto liberatorio per il debitore ceduto ; la parte finanziata nonché cedente ha riconosciuto alla banca capofila il diritto di imputare tutte le somme che la stessa incasserà a seguito della presente cessione a pagamento di tutte le ragioni di credito scadute ed impagate dipendenti dal contratto di finanziamento . la banca capofila, a condizione che non si siano verificati eventi previsti quali cause di decadenza del beneficio del termine e di risoluzione , metterà nella libera disponibilità della parte finanziata tutte le somme che la stessa incasserà a seguito della presente cessione e che risulteranno eccedenti dopo l'esecuzione di quanto previsto al precedente comma. Inoltre la parte finanziata si è impegnata alla cessione di tutte le ragioni di credito e diritti dipendenti dal contratto di locazione che sarà eventualmente stipulato in sostituzione di quello di cui sopra e così successivamente sino all'estinzione di ogni ragione di credito delle banche dipendente dal finanziamento).

- **Ipoteca volontaria n. 1462 del 13/06/2013 favore :** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ; per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 10 anni e 21giorni , come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Fazi Alberto , Notaio in Ravenna , in data 11/06/2013 rep 43056/11257.

- **Ipoteca volontaria n.2933 del 20/12/2013 ; favore :** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ; per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 10 anni , come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Montanari Stefano , Notaio in Ravenna , in data 19/12/2013 rep. 13669/6835.

- **Pignoramento Immobiliare n. 16933 del 18/11/2021 favore:** [REDACTED]

[REDACTED] ,
società che agisce in qualità di procuratrice e mandataria di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] anche
in Via tra di loro disgiuntiva con domicilio eletto nello studio dei sottoscritti Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

██████████ Pubblico Ufficiale : U.n.e.p. C7o

Tribunale di Ravenna , in data 14/09/2021 . rep 372.

- **Pignoramento Immobiliare n. 18291 del 10/12/2021 favore .:** ██████████

██████████, Pubblico Ufficiale : U.n.e.p.

C/o Tribunale di Ravenna , in data 4/10/2021 rep 397.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

A parere dello scrivente considerato i beni oggetto di esecuzione consistenti in varie unità immobiliari, e terreni ad uso agricolo. Essendo autonome per consistenza, collocazione e funzionalità si ritiene opportuno, al fine di consentire una precisa e circostanziata descrizione e stima, nonché per favorirne la vendita, la divisione in lotti

LOTTO 1:

Proprietà intestate a ██████████

le unità immobiliari costituite da:

- Foglio 103 mappale 257 sub 6 Categoria D1 Piano T-1, Via Reale 42 rendita € 13.376,00
- Foglio 103 mappale 257 sub 7 graffato con foglio 104 mappale 133, sub 7 categoria D1, Piano T-1, via Reale 42, rendita € 11.486,00

- Foglio 103 mappale 257 sub 4 graffato con foglio 104, mappale

133 sub 5, Categoria D1 Piano T, Via Reale 42, rendita € 2.476,00

- Foglio 103 Mappale 257 E.U. 9.428,00 mq

LOTTO 2:

le unità immobiliari costituite da:

- Foglio 104 Mappale 133 sub 6 graffato con Foglio 104 mappale

245 sub 1, Categoria D1, piano T, Via Reale 42, Rendita €

13.342,00

- Foglio 104 Mappale 133, Ente urbano, mq 4.245,00

- Foglio 104 Mappale 245, Ente Urbano, mq 11.941,00 unito al

Foglio 104 mappale 249 soppresso

- **LOTTO 3:**

-

- Foglio 103 mappale 315 Terreno Seminativo Arboreo, mq 235,00

- Foglio 103 Mappale 314 Terreno Incolto produttivo, mq 405,00

- Foglio 103 Mappale 318 Terreno Incolto Produttivo, mq 2.360,00

-

- **LOTTO 1**

- **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Il lotto è costituito da due fabbricati ad uso produttivo con annesso terreno agricolo e corte di proprietà. Il tutto meglio indicato nelle planimetrie catastali allegate

- Foglio 103 mappale 257 sub 6 Categoria D1 Piano T-1, Via Reale 42 rendita € 13.376,00
- Foglio 103 mappale 257 sub 7 graffato con foglio 104 mappale 133, sub 7 categoria D1, Piano T-1, via Reale 42, rendita € 11.486,00
- Foglio 103 mappale 257 sub 4 graffato con foglio 104, mappale 133 sub 5, Categoria D1 Piano T, Via Reale 42, rendita € 2.476,00
- Foglio 103 Mappale 257 E.U. 9.428,00 mq

* * *

CONFINI

Ferrovia, Via Reale, foglio 104 mappale 133 sub 6, foglio 103, mappale 102

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati non corrispondono a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine per quanto riguarda i dati catastali, in quanto non è mai stato fatto un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

* * *

* * *

REGIME FISCALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alfonsine è stato possibile reperire le pratiche edilizie :

- Concessione 139 del 11/08/2001 PG 14114
- Abitabilità PG 7631 del 26/07/2001
- Pratica 63 del 24/09/2012 SCIA
- Concessione n. 134/00 PG 13611 del 29/01/2002
- Concessione n. 29/01 PG 2890 del 12/09/2001
- SCIA n. 57/2001
- SCIA n 105/2003

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate alcune difformità, consistenti in modifiche interne sanabili con sanatoria a norma Art 17 della legge Regionale 23/2004, fermo comunque restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici del Comune di Alfonsine . Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente si rimanda in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

RUE: ASP 1.2 art. 4.4.3 ambiti comunali commerciali e terziari.

AUC.3 art 4.2.4 Ambiti consolidati dei centri maggiori

AR art 4.3.1 Ambiti da riqualificare

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili identificati al Catasto del Comune di Alfonsine come sopra descritti sulla base del sopralluogo svolto il 10/05/2022, risultano inoccupati e inutilizzati.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Dall'esame della documentazione e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Capannone ad uso artigianale composto da

- Foglio 103 mappale 257 sub 6: sala lavorazione (n. 6) , una sala imballaggio prodotto (n. 4) , una tettoia (n. 3) al piano terra, e un piccolo locale ad uso magazzino al quale si accede tramite una scala dalla sala imballaggio, e locali ad uso laboratorio (n. 5) e spogliatoio (n. 2) al piano terra e uffici al piano primo (n. 2)
- Foglio 103 mappale 257 sub 7: uffici al piano terra e primo (n. 1) , e soppalco al piano primo, una pesa, un gruppo elettrogeno (n. 7) e una vasca deposito acqua
- Foglio 104 mappale 133 sub 5 graffato con foglio 103 mappale

257 sub 4, foglio 104 mappale 257 sub 6, composto da una

anticella frigorifera (n. 8)

- Foglio 103 mappale 257 sub 7 composto da capannone uso celle frigorifere con soppalco (n. 9)

Capannone ad uso commerciale:

- Foglio 103 mappale 257 sub 7, composto da un magazzino imballaggi e prodotto finiti (n. 10)

Tutti i capannoni sono in cemento, con alcuni tramezzi in muratura con copertura in ferro e manto di copertura in metallo. Il manto di copertura del capannone ad uso commerciale indicato con il numero 10, ha il manto di copertura in eternit ed è privo di impianti di riscaldamento.

Gli impianti di dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

L'unità immobiliare è in cattivo stato di conservazione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

n. 1 uffici **mq 124,80**

n. 2 spogliatoi **mq 65,10**

n. 3 tettoia **mq 479,43**

n. 4 sala imballaggio prodotti **mq 1.086,00**

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| n. 5 laboratorio | mq 103,77 | |
| n. 6 sala lavorazioni | mq 2.123,50 | |
| n. 7 gruppo elettrogeno | mq 40,64 | |
| n. 8 anticella frigorifera | mq 1.179,00 | |
| n. 9 celle frigorifero e soppalco | mq 1.081,00 | |
| TOTALE SUPERFICIE USO ARTIGIANALE | mq 6.282,24 | |
| n.10 Sala commercio prodotti | mq 898,54 | |
| TOTALE SUPERFICIE USO COMMERCIALE | MQ 898,54 | |
| | | |
| | * * * | |
| | STIMA DEL BENE | |
| | Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato sito in | |
| | Alfonsine, costituito da unità immobiliare, a destinazione sia | |
| | commerciale che artigianale con annessi terreni agricoli. | |
| | - Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto | |
| | del bene , della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche | |
| | ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite | |
| | presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il | |
| | sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore | |
| | commerciale del bene in argomento , nello stato di fatto e di | |
| | diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura | |
| | considerando i valori per mq di superficie ragguagliata, tenendo | |
| | come riferimento la Tabella O.M.I. anno 2021, secondo | |
| | semestre, riportante per il Comune di Alfonsine, zona | |
| | B1/centrale/Centri abitati del capoluogo, i prezzi di vendita in | |
| | | |

stato conservativo normale da €/mq 325,00 a €/mq 485,00 per l'uso artigianale e da € 900,00 a € 1.250,00 per l'uso commerciale..Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume, il valore unitario di € 400,00 per l'uso artigianale e € 900,00 per l'uso commerciale .

* * *

DEPREZZAMENTI

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 manutenzione , nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi , considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno operare un deprezzamento.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a € 400, 00 per l'uso artigianale e € 900,00 per l'uso commerciale .

Il più' probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore del capannone uso artigianale

Superficie totale mq 6.282,24x €/mq 400,00= € 2.512.896,00

Valore del capannone uso commerciale

Superficie totale mq 898,54 x €/mq 900,00 = € 808.686,00

TOTALE VALORE IMMOBILE € 3.321.582,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non
eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 3.321.582,00

.Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di
vendita del bene 15% - € 498.237,30

restano € 2.823.344,70

Detrazione per posizione € 0,00

Spese tecniche e sanzione per sanatoria € 7.000,00

Restano € 2.816.344,00

Detrazione per stato manutentivo - € 422.451,60

Restano € 2.393.892,40**Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 2.400.000,00****(duemilioni quattrocentomila/00 euro)**** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

LOTTO 2**- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Il lotto è costituito da un fabbricato ad uso capannone per il commercio
all'ingrosso dei prodotti con annesso corte di proprietà. Il tutto meglio
indicato nelle planimetrie catastali allegate

- Foglio 104 Mappale 133 sub 6 graffato con Foglio 104 mappale

245 sub 1, Categoria D1, piano T, Via Reale 42, Rendita €

13.342,00

- Foglio 104 Mappale 133, Ente urbano, mq 4.245,00
- Foglio 104 Mappale 245, Ente Urbano, mq 11.941,00 unito al Foglio 104 mappale 249 soppresso

* * *

CONFINI

Ferrovia, foglio 104 mappale 110 , Foglio 103 mappale 257

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati non corrispondono a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine per quanto riguarda i dati catastali, in quanto non è mai stato fatto un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

* * *

REGIME FISCALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alfonsine è stato possibile reperire le pratiche edilizie :

- Concessione 139 del 11/08/2001 PG 14114

- Abitabilità PG 7631 del 26/07/2001

- Pratica 63 del 24/09/2012 SCIA

- Concessione n. 134/00 PG 13611 del 29/01/2002

- Concessione n. 29/01 PG 2890 del 12/09/2001

- SCIA n. 57/2001

- SCIA n 105/2003

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, non si sono rilevate difformità. Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici del Comune di Alfonsine . Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente si rimanda in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

RUE: ASP 1.2 art. 4.4.3 ambiti comunali commerciali e terziari.

Principali parcheggi pubblici art. 3.1.2

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile identificato al Catasto del Comune di Alfonsine

sulla base del sopralluogo svolto il 10/05/2022, risulta occupato

parzialmente con regolare contratto di affitto da [REDACTED]

Sull'immobile è stato registrato un contratto di affitto fra [REDACTED]

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | ██████████ registrato presso | |
| | ufficio territoriale di Ravenna il 05/09/2018 al n.005646 serie 3T. | |
| | | |
| | Il contratto è stipulato per la durata di sei anni dal giorno 02/05/2018 si | |
| | intende rinnovato per ugual periodo salvo che la parte locatrice neghi il | |
| | rinnovo automatico per i motivi di cui all'art.lo 3 della L. 431/98. | |
| | Il contratto di affitto è quindi opponibile alla procedura. | |
| | | |
| | Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 42.000 annui | |
| | | |
| | La Tabella OMI anno 2021, secondo semestre, riportano per il Comune di | |
| | Alfonsine , zona B1/centrale/Centri abitati del capoluogo , , prezzi di | |
| | locazione: | |
| | per uso commerciale un importo per la locazione da €/mq 3,8 a €/mq 5,3 | |
| | mensile | |
| | Constatando che l'affittuario, ha, tramite contratto registrato , un importo | |
| | del canone mensile di locazione che deve attestarsi fra €/mese 12.068,80 | |
| | e €/mese 16.834,12 esso risulta non congruo in quanto non compreso nei | |
| | valori previsti dall'OMI. | |
| | * * * | |
| | FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI | |
| | - Dall'esame della documentazione e dai documenti reperiti dalle | |
| | ulteriori ricerche non risultano esserci particolari formalità, vincoli | |
| | e/o oneri ad eccezione di N.ro 4739 del 24/06/1982 – Costituzione | |
| | di Servitù di Elettrodotta | |
| | | |

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle 133 sub 6 e 245 sub 1

(graffate)

. * * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Capannone in cemento, con copertura in ferro e manto di copertura in metallo e travi in cemento. Il capannone è privo di impianto di riscaldamento, presenta infiltrazioni e notevoli crepe strutturali

Gli impianti di dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

L'unità immobiliare è in cattivo stato di conservazione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

- **Capannone ad uso commerciale (n. 11) mq 6.352,80**

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato sito in Alfonsine, costituito da unità immobiliare, a destinazione sia commerciale che artigianale con annessi terreni agricoli.

- Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella O.M.I. anno 2021, secondo semestre, riportante per il Comune di Alfonsine, zona B1/centrale/Centri abitati del capoluogo, i prezzi di vendita in stato conservativo normale da € 900,00 a € 1.250,00 per l'uso commerciale.. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume, il valore unitario di € 900,00 per l'uso commerciale .

* * *

DEPREZZAMENTI

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 manutenzione , nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi non comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi , considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno operare un deprezzamento.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari

€ 900,00 per l'uso commerciale .

Il più' probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima

sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore del capannone uso commerciale

Superficie totale mq 6.352,80 x €/mq 900,00 = € 5.717.520,00

TOTALE VALORE IMMOBILE € 5.717.520,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 5.717.520,00

.Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di

vendita del bene 15% - € 857.628,00

restano € 4.859.892,00

Detrazione per posizione € 0,00

Detrazione per stato locativo con scadenza 6 anni -€ 971.978,40

Detrazione per aggiornamento catastale -€ 2.500,00

Restano € 3.885.413,60

Detrazione per stato manutentivo - € 582.812,10

Restano € 3.885.413,60

TOTALE VALORE IMMOBILE PER LA PIENA (*) € 3.303.000,00

(tremilionitrecentotremila00 euro)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

- **LOTTO 3:**

- **Proprietà intestate a**

- 

- Foglio 103 mappale 315 Terreno Seminativo Arboreo, mq 235,00
- Foglio 103 Mappale 314 Terreno Incolto produttivo, mq 405,00
- Foglio 103 Mappale 318 Terreno Incolto Produttivo, mq 2.360,00

CONFINI

Ferrovia, foglio 103 mappali 315,102,260

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati corrispondono a quanto censito presso il Catasto Terreni del Comune di Alfonsine. * * *

REGIME FISCALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alfonsine è stato possibile reperire le pratiche edilizie :

- Concessione 139 del 11/08/2001 PG 14114
- Abitabilità PG 7631 del 26/07/2001
- Pratica 63 del 24/09/2012 SCIA
- Concessione n. 134/00 PG 13611 del 29/01/2002
- Concessione n. 29/01 PG 2890 del 12/09/2001
- SCIA n. 57/2001
- SCIA n 105/2003

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

RUE: Foglio 103 mappale 314 AR : ambiti da riqualificare art. 4.3.1

interventi necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva

Foglio 103 mappale 315 AR; ambiti da riqualificare art. 4.3.1 interventi

necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva

Foglio 103 mappale 318 AR ambiti da riqualificare art. 4.3.1 interventi

necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva e AUC3 Con Uf max

0.45 mq/mq

Si precisa che il Certificato di destinazione Urbanistica dei Terreni,

richiesto da tempo presso gli Uffici comunali della Bassa Romagna, deve

essere ancora rilasciato. Provvederò ad integrare la perizia non appena

ricevuto.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni sono privi di costruzioni.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

- Dall'esame della documentazione e dai documenti reperiti dalle

ulteriori ricerche non risultano esserci particolari formalità, vincoli

e/o oneri

- * * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di tre terreni di forma rettangolare.

- Il terreno oggetto di valutazione si trova a circa 1 km dal centro di

Alfonsine. La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni

agricoli, , e da immobili a destinazione d'uso residenziale,

artigianale e commerciale.

Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione mista

(industriale, artigianale e commerciale), il cui tessuto è

caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti

con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come

aree a parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali,

complementari alle attività artigianali/produttive. La morfologia

dell'area è pianeggiante, priva di ostacoli al suo interno. A

supporto della descrizione del bene immobiliare si veda la

documentazione fotografica allegata. Per giungere al valore del

prezzo unitario delle aree a standard urbanistico ai fini della loro

monetizzazione occorre moltiplicare i seguenti parametri:

• L'indice di fabbricazione attribuito all'area in oggetto è pari a

0,45 mq/mq • L'osservatorio del mercato immobiliare individua

per gli immobili commerciali tra 900,00 e 1.250,00euro/mq e per

gli immobili produttivi , un valore di mercato unitario compreso

tra 325,00 e 485,000 euro/mq.

Ai fini della presente stima si è proceduto con l'individuazione del

valore medio.

Il valore medio ponderato risultante risulta pari a 740,00 euro/mq;•

- In ragione del carattere dell'area, che ammette un'edificabilità

privata, è stato considerato un coefficiente, che corrisponde a circa

80% del valore base per l'area fabbricabile.

All'interno dei lotti non sussistono fabbricati e allo stato attuale si

presenta con le superficie per lo più coltivata.

- Il valore del prezzo unitario risulta stimato pari a 70,00 euro/mq

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

TOTALE SUPERFICIE TERRENI MQ 3.000,00

* * *

CONTEGGI DI STIMA

- Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene , della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata, il valore unitario di € 70,00 al mq, in considerazione del fatto che un lotto è edificabile con indice Uf 0,45 mq/mq

-

TOTALE VALORE TERRENI € 210.000,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 210.000,00

.Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di

| | |
|----------------------|---------------|
| vendita del bene 15% | - € 31.500,00 |
|----------------------|---------------|

| | |
|----------------|--------------|
| restano | € 178.500,00 |
|----------------|--------------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Detrazione per posizione | € 0,00 |
|--------------------------|--------|

| | |
|----------------|--------------|
| Restano | € 178.500,00 |
|----------------|--------------|

| | |
|--|---------------------|
| TOTALE VALORE IMMOBILE PER LA PIENA (*) | € 178.500,00 |
|--|---------------------|

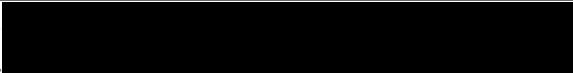
(centosettantottomilacinquecento/00 euro)

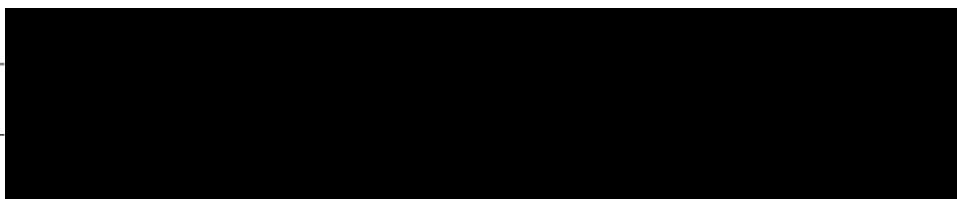
** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1:

Piena Proprietà intestata a 



- Foglio 103 mappale 257 sub 6 Categoria D1 Piano T-1, Via Reale 42 rendita € 13.376,00


- Foglio 103 mappale 257 sub 7 graffato con foglio 104 mappale 133, sub 7 categoria D1, Piano T-1, via Reale 42, rendita € 11.486,00

- Foglio 103 mappale 257 sub 4 graffato con foglio 104, mappale 133 sub 5, Categoria D1 Piano T, Via Reale 42, rendita € 2.476,00

- Foglio 103 Mappale 257 E.U. 9.428,00 mq

- **TOTALE VALORE IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETA'**

€ 2.400.000,00 (euro duemilioni quattrocentomila/00)


LOTTO 2:Piena Proprietà intestata a 

- Foglio 104 Mappale 133 sub 6 graffato con Foglio 104 mappale 245 sub 1, Categoria D1, piano T, Via Reale 42, Rendita € 13.342,00

- Foglio 104 Mappale 133, Ente urbano, mq 4.245,00

- Foglio 104 Mappale 245, Ente Urbano, mq 11.941,00 unito al Foglio 104 mappale 249 soppresso

- **TOTALE VALORE IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETA'**
€ 3.303.000,00 (euro tremilionitrecentotremila/00)

- **LOTTO 3:**- Piena Proprietà intestata a 

-

-

- Foglio 103 mappale 315 Terreno Seminativo Arboreo, mq 235,00

- Foglio 103 Mappale 314 Terreno Incolto produttivo, mq 405,00

- Foglio 103 Mappale 318 Terreno Incolto Produttivo, mq 2.360,00

- **TOTALE VALORE IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETA'**
€ 178.500,00 (euro centosettantottomilacinquecento/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli , il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna , 13/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Licia Rossignoli

Allegati:



1_ LOTTO 1 ALLEGATO A1 FOTO.pdf



1_ LOTTO 2 ALLEGATO A1 FOTO.pdf



1_ LOTTO 3 ALLEGATO A1 FOTO.pdf



2_ ALLEGATO B VISURE URBANO.pdf



3_ ALLEGATO C VISURA TERRENI.pdf



4_ LOTTO 1 ALLEGATO D PLAN CAT .pdf



4_ LOTTO 2 ALLEGATO D PLAN CAT.pdf



4_ LOTTO 3 ALLEGATO D PLAN CAT..pdf



5_ ALLEGATO E MAPPA CATASTO.pdf



6_ ALLEGATO F PREC ED.pdf



7_ ALLEGATO G ISPEZIONE IPO.pdf



8_ LOTTO 1 ALLEGATO H CONTRATTO AFFITTO.pdf



9_ ALLEGATO I VISURA CAMERALE.pdf



10_ ALLEGATO L DIVISIONE LOTTI.pdf



11_ ALLEGATO M ESTRATTO RUE.pdf



12_ LOTTO 1 RA_AllG esecuzioni.pdf



12_ LOTTO 2 RA_AllG esecuzioni.pdf



12_ LOTTO 3 RA_AllG esecuzioni.pdf