

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. R. SERENI LUCARELLI**

* * *

N. 490/2013**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**11/04/2018****- CREDITORE PROCEDENTE -****Ore 9,30**[REDACTED]
contro

-

ESECUTAT -

Lo scrivente, dopo aver preso visione della certificazione ex art. 567 c.p.c., dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver reperito le pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, dopo aver ottenuto dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Faenza il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, avere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati al Comune di Faenza, dopo aver chiesto ed ottenuto copia degli atti di compravendita presso l'Archivio Notarile di Ravenna, dopo aver svolto indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Catasto Fabbricati e Terreni, dopo avere reperito informazioni anche tramite riviste settoriali della zona e tramite OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare -,

tramite il Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia 2017 – FIMAA, tramite l’Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia 2017 – FIAIP, espone quanto segue.

PREMESSA

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

- IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILI, CONSISTENZA *(quesito 2)*
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE *(quesiti 2,5)*
- CONFINI *(quesito 2)*
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON I DATI CATASTALI *(quesito 2)*
- PROPRIETÀ E PROVENIENZA STORICA DELL’IMMOBILE PIGNORATO *(quesito 3)*
- ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLI E ONERI *(quesiti 4, 8)*
- STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE *(quesito 7)*
- ESISTENZA DI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI *(quesiti 9, 10)*
- REGOLARITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA *(quesiti 13, 14)*
- STATO CIVILE ESECUTATO *(quesiti 23, 24)*

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI (*quesiti 18, 20*)

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in tre lotti.

LOTTO 1: capannone ad uso produttivo in corso di costruzione con corte circostante sito in Faenza - RA - Via Gazzolo snc,

LOTTO 2: terreno agricolo di ha 1.92.80 sito in Faenza - RA - Via Gazzolo,

LOTTO 3: villa indipendente con garage e parco posta in Faenza - RA - Via Lugo n. 48.

**IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILE,
CONSISTENZA**

L'immobile nella sua interezza oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Faenza alla Via Lugo n. 48 e Via Gazzolo snc. Si trova nel quadrante nord ovest della città di Faenza, a circa metà strada tra Faenza e Castel Bolognese e sulla Provinciale Lughese, tra Faenza e Lugo.

È posizionato in una zona poco attrezzata, ma trovandosi a breve distanza dalla Via Emilia, raggiungere i servizi quali farmacie, banche, supermercati, ospedali, etc. è facile ed agevole (5 - 10 minuti in auto).

Trattasi di:

Lotto n. 1: fabbricato in corso di costruzione, per

insediamento produttivo, con ampia corte esclusiva, tettoia esterna e centrale termica – C.T. -

Lotto n. 2: terreno agricolo, destinato parte a vigneto e parte a parco, della superficie di ha 1.92.80

Lotto n. 3: villa indipendente sviluppata ai piani terra e primo, con portico, autorimessa, salotto, cucina indipendente, lavanderia, n. 3 bagni, n. 5 camere da letto, soggiorno e zona giochi/studio, terrazza, ampio parco, piscina, laghetto, ricoveri in legno per animali e voliere.

LOTTO N. 1

Ubicazione

L'immobile pignorato è posto in Comune di Faenza – Via Gazzolo snc. Trattasi di capannone ad uso produttivo-laboratorio artigianale con tettoia e C.T.

Consistenza

h 8,00 ml.

- insediamento produttivo mq. 1241,28

- tettoia mq. 162,24

- C.T. mq. 38,40

- corte esclusiva mq. 5628,08

Totale superficie lorda mq. 7.070,00

LOTTO N. 2

Ubicazione

Gli immobili pignorati sono posti in Comune di Faenza – in fregio da Via Gazzolo ma interclusi. Trattasi di un

parco e di un terreno agricolo. Occorrerà richiedere al Comune di Faenza autorizzazione alla costruzione di passo carraio dalla Via Gazzolo.

Consistenza

mappale 441 destinato a parco di catastali mq. 1303

mappale 443 destinato a parco di catastali mq. 1832

mappale 445 parte destinato a parco (catastali circa mq. 1920) e parte coltivato a Vigneto (catastali circa mq. 6255)

di totali mq. Catastali 8175

mappale 245 coltivato a Vigneto di mq. Catastali 7970

Totali mq. Catastali circa 19.280.

LOTTO N. 3

Ubicazione

L'immobile pignorato è posto in Comune di Faenza - Via Lugo n. 48. Trattasi di villa indipendente disposta su due piani fuori terra con autorimessa, ampio parco, piscina, laghetto, deposito attrezzi, ricoveri in legno per animali e voliera.

Consistenza

La superficie reale al lordo dei muri, con muri di confine a metà, è la seguente:

Villa

Piano Terra h. minima 2,45 ml. – h. massima 5,40 ml.

○ Ingresso mq. 12,51

○ soggiorno mq. 68,69

○ cucina	mq.	16,98
○ lavanderia	mq.	9,88
○ disimpegno	mq.	6,48
○ camera	mq.	20,82
○ wc	mq.	6,99
○ camera	mq.	19,35
○ camera	mq.	15,18
○ wc	mq.	6,63
○ garage – C.T.	mq.	63,70
○ portico	<u>mq.</u>	<u>109,57</u>
	mq.	356,78

Piano Primo – h. minima 0,56 – h. massima 3,15 ml.:

○ soggiorno	mq.	19,35
○ disimpegno	mq.	12,36
○ zona giochi + studio	mq.	37,92
○ bagno	mq.	10,35
○ camera matrimoniale	mq.	37,50
○ camera singola	mq.	19,76
○ terrazza	<u>mq.</u>	<u>7,98</u>
	<u>mq.</u>	<u>145,22</u>

Totale mq. 502,00

oltre all'area cortiliva scoperta adibita a:

- parco

- piscina adulti e piscina bambini

- laghetto

- ricoveri per animali

- voliera

Totale superficie scoperta mq. 19.560,00 circa

Costituisce altresì comproprietà comune ed indivisibile fra i due subalterni che compongono l'unità immobiliare (villa e garage) l'area coperta e scoperta così come descritta al paragrafo "Esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eventuale esistenza di formalità vincoli e oneri".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Lotto n. 1

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

CATASTO FABBRICATI del Comune di Faenza - beni intestati

a:

- con sede in

C.F. **Proprietà per 1000/1000**

Foglio 114

- Part. 468 Sub. 1, Categoria in corso di costruzione,

Indirizzo Via Lugo n. 52 Piano T,

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al:

- Foglio 114 Particella 468 Qualità Ente Urbano di mq. 7070.

NOTA: non è stata riscontrata perfetta conformità fra quanto accatastato e quanto rilevato in loco:

1. posto che l'edificio risulta ancora da completare al termine dei lavori occorrerà presentare planimetria catastale, costo presunto € 1.500,00 compreso IVA e Contributo Integrativo Cassa Professionale,

2. L'accesso all'immobile avviene tramite apposito passo carrabile realizzato sulla Via Gazzolo snc

3. L'attuale estensione del mappale 468 pari a mq. 7070 risulta essere inferiore alla somma delle estensioni dei soppressi mappali 440, 442 e 444 (pari a mq. 7250) oggetto dell'ipoteca iscritta a Ravenna il 12.12.2003 all'art. 5994

4. Posto che, come evidenziato nella Relazione Notarile, si è constatato che l'attuale estensione dei lotti in esecuzione risulta essere inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati si rende necessario compiere una ricerca degli atti catastali (frazionamenti, Tipi mappali) per accertare in quale momento ha avuto origine la difformità e conseguentemente provvedere alla rettifica. Costo presunto € 800,00 - quota parte - compreso IVA e Contributo Cassa Professionale.

Lotto n. 2

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

CATASTO TERRENI del Comune di Faenza - beni intestati a:

- con sede in

C.F.

Foglio 114

- Part. 441 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie mq. 1303, Reddito dominicale € 13,06 Reddito Agrario € 12,79,
- Part. 443 Qualità Frutteto, Classe 1, Superficie mq. 1832, Reddito dominicale € 65,19 Reddito Agrario € 20,82,
- Part. 445 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie mq. 8175, Reddito dominicale € 81,91 Reddito Agrario € 80,22,
- Part. 245 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie mq. 7970, Reddito dominicale € 79,85 Reddito Agrario € 78,21.

NOTA: I mappali 441 - 443 e 445 parte (mq. 1920) sono destinati a parco pertanto sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Ex Catasto variazione di coltura.

Posto che, come evidenziato nella Relazione Notarile, si è constatato che l'attuale estensione dei lotti in esecuzione risulta essere inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati si rende necessario compiere una ricerca degli atti catastali (frazionamenti, Tipi mappali) per accertare in quale momento ha avuto origine la difformità e conseguentemente provvedere alla rettifica. Costo presunto € 800,00 - quota parte - compreso IVA e Contributo Cassa Professionale.

Lotto n. 3

Il bene immobile oggetto di stima risulta così
identificato:

CATASTO FABBRICATI del Comune di Faenza - beni intestati

a:

- con sede in

C.F.

Proprietà per 1000/1000

Foglio 114

- Part. 364 Sub. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Sup. cat. mq. 230, Rendita € 1.492,56, Indirizzo Via Lugo n. 48 Piano T,
- Part. 364 Sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 36 mq., Sup. cat. mq. 56, Rendita € 146,88, Indirizzo Via Lugo n. 48 Piano T.

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato è distinta
al Catasto Terreni del Comune di Faenza al:

- Foglio 114 Particella 364 Qualità Ente Urbano di mq. 19918.

NOTA: Non è stata riscontrata perfetta conformità fra quanto
accatastato e quanto rilevato in loco:

P.T.:

- il locale cucina rilevato in loco è posto nel locale sgombero,
 - è presente un tramezzo di separazione nella rimessa,
- alcuni locali posti al Piano 1° hanno un utilizzo diverso da quello indicato in planimetria. Peraltro non conforme a

normativa e non sanabili.

Per quanto riguarda le prime due difformità occorre presentare planimetrie a variazione, costo presunto € 1.200,00 compreso IVA e Contributo Integrativo Cassa Professionale.

Posto che, come evidenziato nella Relazione Notarile, si è constatato che l'attuale estensione dei lotti in esecuzione risulta essere inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati si rende necessario compiere una ricerca degli atti catastali (frazionamenti, Tipi mappali) per accertare in quale momento ha avuto origine la difformità e conseguentemente provvedere alla rettifica. Costo presunto € 800,00 - quota parte - compreso IVA e Contributo Cassa Professionale.

CONFINI

Lotto n. 1

Ragioni da più lati, Via Gazzolo, salvo altri.

Lotto n. 2

Mappale 441: Ragioni , ragioni da più lati, Via Gazzolo, salvo altri.

Mappale 443: Ragioni , ragioni da più lati, salvo altri.

Mappale 445: Ragioni , ragioni , ragioni

da più lati, salvo altri.

Mappale 245: Razioni, ragioni

, ragioni

da più lati, salvo altri.

Lotto n. 3

Razioni,

da più lati, Via Lugo, salvo

altri.

DATI DI PIGNORAMENTO

I dati di pignoramento che di seguito di riportano interessano tutti e tre i lotti senza distinzione o differenze.

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna il 17/01/2014 all'art. 521, derivante da atto del Tribunale di Ravenna del 5/12/2013 Rep n. 3770/2013 sono state pignorate a favore di , poi

ora :

"..diritto reali sui beni immobili con accessori, pertinenze e frutti ai sensi dell'art. 2912 c.c. che così si individuano:

diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 spettante alla stessa , meglio sopra

identificata su:

Terreni, siti in Faenza (RA), censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 114, mappale 468 (E.U.) (già Foglio 114, Particelle, nn. 440, 442 e 444.);

nonché

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114, mappali, n. 245, mappali nn. 441 (già mappale 241), 443 (già mappale 242), mappale 445 (già mappale 365),

nonché

fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA) al Foglio n. 114, particella n. 364, subb. 1 (cat. A/7) e 2 (cat. C/6)".

Nota:

LOTTO 1:

- Non è stato indicato che l'unità al Mappale 468 è ora censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114 con il medesimo mappale 468 Sub. 1 - unità in corso di costruzione.

LOTTO 2:

- Non sono state indicate la qualità, la classe, la superficie ed il reddito (vedi precedente paragrafo identificazione catastale).

LOTTO 3:

- Non è stato indicato il pignoramento anche del subalterno 3 quale BCNC (vedi precedente paragrafo identificazione catastale);
- non sono stati indicati la classe, la consistenza, la superficie catastale, la rendita nonché l'indirizzo ed il

piano.

**CORRISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
CON I DATI CATASTALI**

Lotto n. 1

Esiste corrispondenza fra quanto pignorato e quanto risultante all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ex Catasto) pur rilevando le mancanze di cui al paragrafo "Dati di Pignoramento" - NOTE.

Lotto n. 2

Esiste corrispondenza fra quanto pignorato e quanto risultante all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ex Catasto) pur rilevando le mancanze di cui al paragrafo "Dati di Pignoramento" - NOTE.

Lotto n. 3

Esiste corrispondenza fra quanto pignorato e quanto risultante all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ex Catasto) pur rilevando le mancanze di cui al paragrafo "Dati di Pignoramento" - NOTE.

**PROPRIETÀ E PROVENIENZA STORICA DELL'IMMOBILE
PIGNORATO**

Lotto n. 1

L'esecutario è divenuto
proprietario del lotto con:

- atto a rogito Notaio P. Baruzzi di Faenza in data 26/07/1979 Rep. n. 39558 Fasc. n. 4107 trascritto a Ravenna il 02.08.1979 all'art. 6092 mod. 60 n. 8004 con il quale

acquistavano da

un appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati facente parte del Podere agricolo denominato in Comune di Faenza, Via Provinciale, distinto tale terreno nel vigente catasto terreni del detto Comune al Foglio 114 con il mappale 7 (già 7/a) della superficie catastale di ha 5.64.58;

- atto a rogito Notaio P. Baruzzi di Faenza in data 10/11/1982 Rep. n. 61.701/5.797 registrato a Faenza il 29/11/1982 al n. 1278 Mod. I e trascritto a Ravenna il 03/12/1982 all'art. 8417.

NOTA: Con l'atto sopra citato vendeva

alla con sede in il

Mappale 209 del Foglio 114 del Catasto Terreni di Faenza di mq. 10.000,00, poi col tempo soppresso e dalla soppressione sono stati creati i Mappali 215 e 470 verosimilmente estranei alla presente procedura.

- Con atto a rogito Notaio A. Gentilini, coadiutore del Notaio Baruzzi di Faenza, in data 10.02.1986 Rep. n. 93.104/7.217, registrato a Faenza (RA) il 26.02.1986

al n. 341 Mod. I e trascritto a Ravenna il 23.01.1987

all'art. 1098, avveniva il mutamento di denominazione

da a

- Con atto a rogito Notaio M. Gargiulo di Faenza in data 01.07.1997 Rep. n. 70.651, registrato a Faenza il 17.07.1997 al n. 667 e trascritto a Ravenna il 07.08.1997 all'art. 7438, avveniva il mutamento di denominazione da a

con sede in

C.F. .

- Con atto a rogito Notaio G. Pasi di Cervia in data 30/07/1997 Rep. n. 130.250/21.903, registrato a Ravenna il 06/08/1997 al n. 2221 Mod. I V e ivi trascritto il 22/08/1997 agli artt. 7719 e 7720 i

vendevano

alla con sede in

C.F. , tra l'altro, i Mappali

241-242-245-365 del Foglio 114 del Catasto Terreni

del Comune di Faenza e il Mappale 364 Sub. 1 - 2 - 3

del Foglio 114 del Catasto Fabbricati del Comune di

Faenza. Tali mappali sono stati con il tempo soppressi

(ad esclusione del Mappale 245 e 364) e la loro

soppressione ha creato, tra l'altro, gli odierni mappali.

Lotto n. 2

L'esecutat è

divenut proprietari del lotto con:

Mappale 441-443-245:

- atto di donazione Notaio M. Gualdrini di Faenza in data 17/07/1989 Rep. n. 27362 registrato a Faenza il 02/08/1989 al n. 825 e trascritto a Ravenna il 05/08/1989 all'art. 6562.

NOTA: Con l'atto sopra citato donava il Mappale

7 del Foglio 114 del Catasto Terreni di Faenza. Il mappale 7 è stato poi col tempo soppresso e dalla soppressione sono stati creati, tra l'altro i Mappali 241-242-245.

- Con atto a rogito Notaio G. Pasi di Cervia in data 30/07/1997 Rep. n. 130.250/21.903, registrato a Ravenna il 06/08/1997 al n. 2221 Mod. I V e ivi trascritto il 22/08/1997 agli artt. 7719 e 7720 i

vendevano

alla con sede in

C.F. , tra l'altro, i Mappali

241-242-245-365 del Foglio 114 del Catasto Terreni

del Comune di Faenza e il Mappale 364 Sub. 1 - 2 - 3

del Foglio 114 del Catasto Fabbricati del Comune di

Faenza. Tali mappali sono stati con il tempo soppressi

(ad esclusione del Mappale 245 e 364) e la loro

soppressione ha creato, tra l'altro, gli odierni mappali.

Lotto n. 3

L'esecutat è

divenuta proprietaria del lotto con:

- atto di donazione Notaio M. Gualdrini di Faenza in data 17/07/1989 Rep. n. 27362 registrato a Faenza il 02/08/1989 al n. 825 e trascritto a Ravenna il 05/08/1989 all'art. 6562.

NOTA: Con l'atto sopra citato il donava ai
il Mappale

7 del Foglio 114 del Catasto Terreni di Faenza. Il mappale 7 è stato poi col tempo soppresso e dalla soppressione sono stati creati, tra l'altro i Mappali 241-242-245 e 364.

- atto di compravendita Notaio G. Pasi di Cervia in data 30/07/1997 Rep. 130.250/21.903, registrato a Ravenna il 06/08/1997 al n. 2221 Mod. I V e ivi trascritto il 22/08/1997 agli artt. 7719 e 7720.

NOTA: Con tale atto i
vendevano, tra l'altro,
il Mappale 364 Sub. 1 - 2 - 3 del Foglio 114
del Catasto Fabbricati del Comune di Faenza.

ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**PREGIUDIZIEVOLI, EVENTUALE ESISTENZA DI****FORMALITA', VINCOLI E ONERI****Lotto n. 1 - Lotto n. 2 - Lotto n. 3**

- Pignoramento immobiliare del 05/12/2013 n. 786 Rep.

n. 3770/2013 trascritto a Ravenna il 17/01/2014

all'art. 521 a favore di

con sede in C.F. ed a

carico di gravante

su tutti i beni oggetto di esecuzione.

Nota:

- Con comparsa di costituzione

quale procuratrice di depositata in data

09.06.2015 subentrava nel procedimento di esecuzione

in oggetto in sostituzione di (procuratrice

di) per effetto del

contratto di cessione crediti acquistati dalla

- Con comparsa di costituzione

quale nuova procuratrice di depositata

in data 06.06.2017 subentrava nel procedimento di

esecuzione in oggetto in sostituzione di in

luogo della

Lotto n. 1

Parti comuni:

Trattandosi di un edificio in corso di costruzione non
ci sono allo stato parti comuni identificate.

Servitù:

Servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna (RA) il
29.01.1993 all'art. 1042 a favore di

	C.F. _____, gravante	
	genericamente il mappale 7 parte del foglio 114 Catasto	
	Terreni Comune di Faenza.	
	Servitù coattiva di acquedotto trascritta a Ravenna	
	il 20.09.2006 all'art. 14459 a favore del	
	_____ gravante sui mappali	
	209, 215 e 364 del foglio 114 Catasto Terreni Comune di	
	Faenza.	
	<u>Iscrizioni:</u>	
	• Ipoteca volontaria per € 1.500.000,00 a garanzia della	
	restituzione della somma di € 750.000,00 iscritta	
	presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità	
	Immobiliare di Ravenna - in data 12/12/2003 all'art.	
	5994 a favore di	
	_____ con sede in _____ a carico	
	di _____ gravante sul	
	Foglio 114 Mappali 440, 442 e 444 (ora 468) del	
	Catasto Terreni del Comune di Faenza;	
	- atto d'obbligo trascritto a Ravenna il 16/03/1987	
	all'art. 2506 a favore del _____ relativo	
	alla realizzazione di parcheggio privato ad uso	
	pubblico, gravante sul Mappale 209 del Foglio 114 del	
	Catasto Terreni del Comune di Faenza;	
	- atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il	
	21.03.1990 all'art. 2619 a favore	

(gravante i mappali 7, 8, 9, 10, 78 e 129 del foglio 114 C.T. di Faenza, relativo al vincolo del fabbricato colonico esistente all'intero podere.

Per completezza si precisa infine che gli immobili censiti al C.F. di Faenza al Foglio 114 Mappale 470 sub. 1 e al C.T. dello stesso Comune al Foglio 114 mappale 470 Ente Urbano di mq. 6.458 risultano gravati da:

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 22.11.2006 all'art. 6667 a favore di _____ con sede a _____ e C.F. _____ con domicilio ipotecario eletto presso la filiale di _____ a carico di _____

_____, ipoteca iscritta per Euro 2.400.000,00 gravante sia l'immobile al C.F. che quello al C.T.,

- ipoteca legale iscritta a Ravenna il 27.11.2012 all'art. 2912 a favore di _____ con sede a _____ e C.F. _____ per Euro 74.405,82 gravante il solo Sub. 1 del mappale 470 Foglio 114 Catasto Fabbricati.

Tali ipoteche si citano per completezza tenuto conto che il mappale 468 nella sua attuale estensione risulta essere inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati e che deriva dal mappale 468 di mq. 13528 che è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 468 e dal mappale 470 di mq. 6458 anche se la originaria linea dividente degli attuali mappali 468 e 470 sembra non essere stata toccata e pertanto appare non aver subito modifiche.

Pertanto le citate ipoteche parrebbero non gravare sugli immobili oggetto di pignoramento.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare del 05/06/2014 Rep. n. 2289 Reg. gen. n. 9609 Reg. part. 6901 a favore di
con sede in C.F.
ed a carico di
gravante sulla particella 470 Sub. 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Faenza Foglio 114 D1
Indirizzo Via Lugo n. 52 e sulla particella 470 del Catasto Terreni del Comune di Faenza Foglio 114 Ente Urbano.

Tale pignoramento si cita per completezza tenuto conto che il mappale 468 nella sua attuale estensione risulta essere inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati e che deriva dal mappale 468 di mq. 13528 che è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 468 e dal mappale 470 di mq. 6458 anche se la originaria linea dividente degli attuali mappali 468 e 470 sembra non essere stata toccata e pertanto appare non aver subito modifiche.

Pertanto il citato pignoramento parrebbe non gravare sugli immobili oggetto di esecuzione.

Lotto n. 2

Parti comuni:

Non sono presenti parti comuni.

Servitù:

Servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna (RA) il 29.01.1993 all'art. 1042 a favore di C.F. , gravante genericamente il mappale 7 parte del foglio 114 Catasto Terreni Comune di Faenza (l'attuale Mappale 441 trae origine dal Mappale 7).

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 17/04/2002 all'art. 1657 a favore di con sede a C.F. a carico di, quale terzo datore di ipoteca, , ipoteca iscritta per Euro 1.239.496,56 derivante da mutuo fondiario concesso alla con sede a e C.F. (debitore non datore) gravante i mappali 241, 242, 245 e 365 del Foglio 114 C.T. di Faenza, senza estensione, ed i subalterni 1 e 2 del mappale 364 del Foglio 114 C.F. di Faenza.
- atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il 21.03.1990 all'art. 2619 a favore del (gravante i mappali 7, 8, 9, 10, 78 e 129 del foglio 114 C.T. di Faenza, relativo al vincolo del fabbricato colonico esistente all'intero podere.

Circa il diritto di prelazione agricola a favore dei confinanti,

come previsto dall'art. 7 della L. 817 del 1871 si riferisce che, in caso di vendita all'asta dei beni la prelazione non è ammessa in quanto di aventi diritto possono partecipare alla vendita per asta giudiziaria alla stregua di ogni altra persona.

Lotto n. 3

Parti comuni:

L'area coperta e scoperta censita al Foglio 114 Mappale 364 Sub. 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Faenza è BCNC comune ai subalterni 1 e 2.

Servitù:

Servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna (RA) il 29.01.1993 all'art. 1042 a favore di

C.F. , gravante

genericamente il mappale 7 parte del foglio 114 Catasto Terreni Comune di Faenza (l'attuale Mappale 441 trae origine dal Mappale 7).

Servitù coattiva di acquedotto trascritta a Ravenna il 20.09.2006 all'art. 14459 a favore del

gravante sui mappali 209, 215 e 364 del foglio 114 Catasto Terreni Comune di Faenza.

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 17/04/2002 all'art. 1657 a favore di con sede a C.F. a carico di, quale

terzo datore di ipoteca,

, ipoteca iscritta per Euro 1.239.496,56 derivante

da mutuo fondiario concesso alla

con sede a e C.F. (debitore

non datore) gravante i mappali 241, 242, 245 e 365

del Foglio 114 C.T. di Faenza, senza estensione, ed i

subalterni 1 e 2 del mappale 364 del Foglio 114 C.F. di

Faenza.

- atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il 21.03.1990 all'art. 2619 a favore

(gravante i mappali 7, 8, 9, 10, 78 e 129 del

foglio 114 C.T. di Faenza, relativo al vincolo del

fabbricato colonico esistente all'intero podere.

In data 08.03.2018 lo scrivente ha effettuato accesso

telematico allo sportello dell'Agenzia delle Entrate - Servizio

di Pubblicità Immobiliare - riscontrando che a carico

dell'esecutato in data

successiva alla certificazione notarile datata 24.03.2014 è

stato iscritto pignoramento immobiliare del 05.06.2014 Rep.

n. 2289, come sopra riportato, che riguarda il Mappale 470

del Foglio 114 del Comune di Faenza.

Tale pignoramento si cita per completezza tenuto conto che il

mappale 468 nella sua attuale estensione risulta essere

inferiore all'estensione dei mappali all'epoca ipotecati e che

deriva dal mappale 468 di mq. 13528 che è stato soppresso

e sostituito dall'attuale mappale 468 e dal mappale 470 di mq. 6458 anche se la originaria linea dividente degli attuali mappali 468 e 470 sembra non essere stata toccata e pertanto appare non aver subito modifiche.

Pertanto il citato pignoramento parrebbe non gravare sugli immobili oggetto di esecuzione.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Lotto n. 1: occupato da materie prime e prodotti finiti dell'adiacente attività .

L'immobile alla data di effettuazione del sopraluogo avvenuto in data 23/07/2015 risultava parzialmente occupato senza titolo come deposito da parte della confinante attività produttiva .

Pertanto ai fini della presente procedura il bene sarà da considerarsi da liberare al decreto di trasferimento.

Lotto n. 2: in data 04/05/2007

ha locato alla i mappali 245-441-443-445 del Foglio 114. La scadenza del contratto era prevista il 31/07/2015.

Alla data di effettuazione del sopraluogo avvenuto in data 23/07/2015 l'immobile risultava locato alla con contratto ora scaduto, pertanto l'immobile è da considerarsi libero al decreto di trasferimento.

Lotto n. 3: in data 30/07/1997 (?) è stato sottoscritto un contratto di locazione per uso abitativo ai sensi dell'art. 11

D.L. n. 333/92 convertito in Legge n. 359/92. Inizio locazione 01.08.1997, rinnovo automatico alla prima scadenza, validità quindi fino al 31.07.2001.

In data 02/01/1998 è stata sottoscritta modifica al contratto di locazione di cui sopra concernente l'importo del canone di locazione.

In entrambi i contratti la locatrice era

ed il conduttore era il . Pare

allo scrivente che l'art. 11 D.L. 333/92 convertito in Legge 359/92 sia stato abrogato dall'entrata in vigore della L. 9/12/98 n. 431. In particolare l'art. 14 c. 3 abroga, tra l'altro, l'art. 11 sopra citato.

Pertanto dovrebbe applicarsi quanto previsto all'art. 2 L. 431/98 e cioè il rinnovo automatico ogni 4 anni qualora non intervenga comunicazione da parte di una delle parti di cessazione del rapporto.

Alla luce di tale considerazione lo scrivente ritiene che il contratto si sia rinnovato automaticamente alle successive scadenze del 31.07.2005, 31.07.2009, 31.07.2013, 31.07.2017 pertanto la nuova scadenza risulterebbe essere il 31.07.2021.

Alla data di effettuazione del sopralluogo avvenuto in data 23/07/2015 l'immobile risultava locato e

con contratto scadente come sopra indicato, pertanto l'immobile è da considerarsi occupato con titolo

valido.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lotto n. 1

Sono state svolte indagini presso l'UTC del Comune di Faenza tese alla ricerca di permessi edilizi e della agibilità.

Sono stati rilasciati i seguenti permessi:

- 19/04/1997 Prot. Edil. 468: i Signori

chiedono parere

preventivo per costruire un ampliamento di capannone ad uso produttivo.

In data 17/05/1997 il Comune risponde negativamente alla richiesta;

- 05/04/2001: Concessione edilizia n. 133 Prot. Edil. n. 523 del 03/05/2000 alla
viene rilasciata concessione per ampliamento di insediamento produttivo, realizzazione di recinzione e nuovo accesso carraio su Via Gazzolo.

Inizio lavori 03/04/2002;

- 31/10/2003: Permesso di costruire n. 228 Prot. Edil. n. 182 del 28.02.2003 alla
viene rilasciata variante alla C.E. n. 133/01 per modifiche interne ed esterne con ampliamento di fabbricato ad uso produttivo;

- 14/12/2008: Permesso di costruire n. 22 Prot. Edil. n.

316 del 06/04/2007 alla

viene rilasciata variante alla C.E. 133/01 e PdC n. 228/03 per ampliamento di fabbricato ad uso produttivo a completamento.

Dalla verifica effettuata tra la documentazione visionata e lo stato dei luoghi è emerso che il fabbricato, ancorchè non ultimato, viene utilizzato come magazzino-deposito al servizio dell'adiacente attività di produzione macchine agricole. Necessita pertanto l'ottenimento di un permesso edilizio per completare l'edificio secondo quanto previsto dalla C.E. n. 133/2000, PdC n. 228/2003 e PdC n. 22/2007. Chiaramente manca l'agibilità che potrà essere conseguita solo dopo il completamento dei lavori.

Costo previsto per la pratica edilizia di completamento e agibilità circa € 13.000,00 compreso IVA e Contributo Integrativo Cassa Professionale.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, si riferisce che, come si evince anche dal CDU richiesto, l'area è ubicata al:

PRG - Piano Regolatore Generale - adottato atto C.C. n. 5986/261 del 12.09.1996 Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti parziali

- Art. 18 - Zone extraurbane atipiche consolidate -
Prevalentemente produttive

- Art. 27 - Fasce di rispetto e arretramenti - Fasce di

rispetto stradale.

RUE 2014 – Regolamento Urbanistico ed Edilizio – approvato

il 31.03.2015 con delibera n. 11 del Consiglio Unione

Romagna Faentina – pubblicato sul BURERT n. 89 del

22.04.2015

Art. 17.4 – Aree rurali a disciplina specifica – Aree rurali sottoposte a scheda progetto.

Scheda Progetto R.22 – Area di Via Lugo –

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione.

RUE Schede dei Vincoli

Titolo VI Condizioni per le attività di trasformazione

Art. 23.5 – Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica (Zona ad alta potenzialità archeologica)

- Ambito di competenza territoriale del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale

- Ambito di competenza territoriale dell'Autorità di Bacino del Reno – Norme di Attuazione PTCP Artt. 4.4 (Rischio idraulico) e 4.6 (Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica)

- Fascia di rispetto ferroviaria – Norme di attuazione PCTC Artt. 11.5 (Disposizioni in materia di standard di riferimento, di fasce di rispetto stradale e corridoi infrastrutturali) e 11.7 (Disposizioni in materia di trasporto ferroviario)

- Art. 25.3 del RUE – Fasce di rispetto ferroviario

- Art. 13.3 del PSC – Impianti e infrastrutture - Ferrovie

PSCA – Piano Strutturale Comunale Associato – adottato con delibera di C.C. n. 1030/65 del 13.03.2009 – approvato con delibera di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010

- Art. 6.8 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

- Art. 7 – Ambito ferroviario

- Art. 11.8 – Nuclei di interesse storico in territorio extraurbano

Lotto n. 2

Trattandosi di terreno agricolo privo di manufatti e/o immobili non è stato richiesto alcun permesso edilizio.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, si riferisce che l'area, come si evince anche dal CDU richiesto, è ubicata al:

PRG – Piano Regolatore Generale – adottato atto C.C. n. 5986/261 del 12.09.1996 Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti parziali

Mappali 441-443

- Art. 14 – Zone agricole normali

- Art. 18 – Zone extraurbane atipiche consolidate – Prevalentemente produttive

- Art. 27 – Fasce di rispetto e arretramenti – Fasce di rispetto stradale.

Mappale 445

- Art. 14 – Zone agricole normali

- Art. 18 – Zone extraurbane atipiche consolidate –
Prevalentemente produttive

Mappale 245

- Art. 14 – Zone agricole normali

*RUE 2014 – Regolamento Urbanistico ed Edilizio – approvato
il 31.03.2015 con delibera n. 11 del Consiglio Unione
Romagna Faentina – pubblicato sul BURERT n. 89 del
22.04.2015*

- Art. 13 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di
pianura

RUE Schede dei Vincoli

Titolo VI Condizioni per le attività di trasformazione

- Art. 23.5 – Attestazioni archeologiche e zone a diversa
potenzialità archeologica (Zona ad alta potenzialità
archeologica)

- Ambito di competenza territoriale del Consorzio di Bonifica
della Romagna Occidentale

- Ambito di competenza territoriale dell'Autorità di Bacino del
Reno – Norme di Attuazione PTCP Artt. 4.4 (Rischio idraulico)
e 4.6 (Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica)

- Fascia di rispetto ferroviaria – Norme di attuazione PCTC
Artt. 11.5 (Disposizioni in materia di standard di riferimento,
di fasce di rispetto stradale e corridoi infrastrutturali) e 11.7

(Disposizioni in materia di trasporto ferroviario)

- Art. 25.3 del RUE – Fasce di rispetto ferroviario

- Art. 13.3 del PSC – Impianti e infrastrutture - Ferrovie

PSCA – Piano Strutturale Comunale Associato – adottato con delibera di C.C. n. 1030/65 del 13.03.2009 – approvato con delibera di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010

- Art. 6.8 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

- Art. 7 – Ambito ferroviario.

- Art. 11.8 – Nuclei di interesse storico in territorio extraurbano.

Lotto n. 3

Sono state svolte indagini presso l'UTC del Comune di Faenza tese alla ricerca di permessi edilizi e della agibilità. Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- 14/02/1978 Prot. n. 181 Foglio 114 Mappale 7:

Il Sig. _____ chiede di poter insediare l'attività artigianale da Egli già svolta in un nuovo capannone da erigersi nel terreno di sua proprietà (ove oggi è la villa residenziale).

Non c'è rilascio di autorizzazioni da parte del Comune (pratica definita in epoca successiva);

- 27/01/1979 Prot. 87 Foglio 114 Mappale 7:

il Sig. _____ chiede di costruire una civile

abitazione e perforazione di pozzo artesiano (ove poi è stata realizzata la villa).

Non c'è rilascio di autorizzazione da parte del Comune anche perché il tecnico progettista prima chiede il rinvio dell'esame del progetto e poi il ritiro del progetto;

- 12/06/1980 Prot. 1037 Foglio 114 Mappale 7:

Il Sig. _____ chiede il nulla osta per la perforazione di un pozzo artesiano per irrigare il podere di sua proprietà.

Non c'è rilascio materiale del nulla osta anche se la Commissione Edilizia nella seduta del 23/06/1980 ha espresso parere favorevole;

- 20/11/1982 Prot. Edil. n. 1306/82 Foglio 114 Mappale 7 Autorizzazione n. 513/1982.

Autorizzazione rilasciata al Sig. _____ per realizzare un laghetto artificiale.

Fine lavori 09/09/1983;

- 04/06/1983 Autorizzazione n. 248 Foglio 114 Mappali 7 - 209:

rilasciata al Sig. _____ per costruzione di recinzione sulla Via Lughese e Gazzolo (disegni interni alla var. 187/85);

- 11/07/1985 Richiesta di autorizzazione Prot. n. 1302

Foglio 114 Mappale 7:

Il Sig. _____ chiede autorizzazione per completare recinzione sui restanti lati (vedi aut. n. 248/1983) con modifica all'accesso alla villa.

In data 08/08/1986 lo stesso _____ ha richiesto l'archiviazione della pratica;

- 13/04/1989 Richiesta di parere preventivo Prot. n. 601:

il Sig. _____ chiede parere preventivo per la costruzione di un fabbricato colonico;

- 28/03/1990 Concessione Edilizia n. 129 Prot. Edil. 14/89 ai signori _____ viene rilasciata concessione a costruire fabbricato colonico con annessi servizi.

Inizio lavori 7.04.1990

Fine lavori 10.1.1992;

- 28/03/1990 Prot. n. 1077:

il Sig. _____ chiede di poter costruire n. 5 ricoveri in legno per animali.

In data 06/09/1990 il progettista Geom. T. Fiorentini chiede l'archiviazione della pratica;

- 04/11/1991 Variante a Conc. Edil. 129/90 Prot. Edil. n. 1538:

rilasciata ai Signori _____

;

- 24/08/1994 Autorizzazione n. 331 Prot. Edil. n. 749

Foglio 114 Mappale 233:

i Sig.ri a vengono autorizzati a costruire una piscina sul retro del fabbricato;

- 26/08/1994 Abitabilità P.G. n. 1168/93 relativa alla C.E. n. 129/90 e variante n. 627/91 a

;

- 31/01/1995 Variante in corso d'opera all'autorizzazione 331/94 relativa alla costruzione di piscina. Rilasciata a Foglio 114 Mappale 233.

Dalla verifica effettuata tra la documentazione visionata e lo stato dei luoghi sono emerse alcune lievi difformità:

- la villa ha una destinazione residenziale mentre risulta autorizzata ed ha l'abitabilità come fabbricato rurale cioè al servizio di soli imprenditori agricoli e loro famiglie. Occorreva chiedere all'Amministrazione comunale espressa autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso così come risulta al punto 1 dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 13/03/1990 Notaio Mario Gualdrini di Faenza Rep. n. 27921 Registrato a Faenza il 14.03.1990 al n. 223 Mod. II e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Ravenna il 21.03.1990 Art. 2619.

Ciò veniva ribadito anche nell'atto di vendita a Rogito

Notaio G. Pasi di Cervia Rep. n. 13250 del 30.07.1997

ove

vendevano a

l'immobile de quo. A pag. 3 penultimo e ultimo comma

si legge infatti: *"Gli immobili si trasferiscono in*

proprietà della società acquirente, nell'attuale stato di

fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze,

nulla escluso o riservato alla parte alienante in

particolare la vendita è fatta ed accettata coi vincoli di

destinazione di cui all'atto d'obbligo trascritto a

Ravenna il 21 marzo 1990 all'art. 2619.

Nelle prescrizioni del detto atto d'obbligo e della

vigente legislazione in materia, la parte acquirente

richiederà, al Comune di Faenza, il cambio di

destinazione del fabbricato in oggetto, a sue cure e

spese, avendo tale fabbricato perduto i requisiti di

ruralità."

Essendo trascorsi 10 anni dalla data di sottoscrizione

dell'atto unilaterale d'obbligo ora è possibile il cambio

d'uso semplicemente comunicando l'avvenuto cambio

di destinazione d'uso all'Amministrazione Comunale.

- Nel corpo principale al P.T. alcuni locali vengono

utilizzati con destinazioni diverse da quelle autorizzate.

Occorre presentare SCIA in sanatoria, costo presunto € 3.000,00 compreso IVA e Contributo Cassa Professionale.

- Al P. 1°, autorizzato come sottotetto praticabile ad uso depositi occasionali, si è rilevato un utilizzo ad uso abitativo non sanabile a causa delle altezze inferiori a quelle previste dalla norma. I locali pertanto non potranno avere una destinazione abitativa con permanenza delle persone.

- Nel corpo distaccato ad uso rimessa è stato ricavato all'interno un locale ad uso ripostiglio sanabile con SCIA, costo presunto € 2.000,00 compreso IVA e Contributo Cassa Professionale.

- Nel parco sono presenti n. 5 manufatti in legno ad uso ricovero animali non autorizzati (vedasi richiesta archiviata il 24/05/1990 Prot. 1077) e non sanabili perché non a distanza dal confine. Costo demolizione € 5.000,00 compreso IVA.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, si riferisce che l'area in Faenza è ubicata al:

PRG – Piano Regolatore Generale – adottato atto C.C. n. 5986/261 del 12.09.1996 Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti parziali

- Art. 7 – Aree a verde privato

- Art. 14 – Zone agricole normali

- Art. 18 – Zone extraurbane atipiche consolidate –
Prevalentemente produttive

- Art. 27 – Fasce di rispetto e arretramenti – Fasce di
rispetto stradale.

*RUE 2014 – Regolamento Urbanistico ed Edilizio – approvato
il 31.03.2015 con delibera n. 11 del Consiglio Unione
Romagna Faentina – pubblicato sul BURERT n. 89 del
22.04.2015*

- Art. 13 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di
pianura

RUE Schede dei Vincoli

Titolo VI Condizioni per le attività di trasformazione

- Art. 23.5 – Attestazioni archeologiche e zone a diversa
potenzialità archeologica (Zona ad alta potenzialità
archeologica)

- Ambito di competenza territoriale del Consorzio di Bonifica
della Romagna Occidentale

- Ambito di competenza territoriale dell'Autorità di Bacino del
Reno – Norme di Attuazione PTCP Artt. 4.4 (Rischio idraulico)
e 4.6 (Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica)

- Acquedotti – Norma PSC art. 13.6 – Acquedotti principali
*PSCA – Piano Strutturale Comunale Associato – adottato con
delibera di C.C. n. 1030/65 del 13.03.2009 – approvato con
delibera di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010*

- Art. 6.8 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

- Art. 7 – Ambito ferroviario

- Art. 11.8 – Nuclei di interesse storico in territorio extraurbano.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto n. 1

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato alla Via Gazzolo snc anche se dagli atti catastali e dalla relazione notarile è indicata la Via Lugo n. 52. Trattasi di capannone ad uso produttivo – laboratorio artigianale con tettoia, centrale termica e corte.

La distanza tra l'immobile e la Via Emilia è di circa 800 mt., dal vicino casello autostradale circa 5 km. in linea d'aria.

L'area della superficie catastale di mq. 7070 è recintata sul fronte di Via Gazzolo ove è posto anche l'ingresso carrabile.

sull'area insiste un capannone ad uso laboratorio artigianale pressochè ultimato adiacente ad altro capannone escluso dalla presente esecuzione.

In dettaglio l'edificio è composto da un corpo di fabbrica prefabbricato con struttura portante in pilastri e travi tipo omega in c.a. prefabbricato, solaio interamente in lastre di c.a. prefabbricato, la copertura in travi e copponi trasparenti, tamponamento perimetrale con pannelli prefabbricati anch'essi in c.a.v..

Allo stato risulta, come detto, realizzato completamente il capannone prefabbricato mentre risultano al grezzo gli uffici, servizi, spogliatoi, C.T., etc. posti internamente ed esternamente. Resta da realizzare il completamento delle opere murarie ed impiantistiche, le scale di accesso ai soppalchi, le fognature, gli infissi, etc..

Lotto n. 2

Gli immobili pignorati sono posti in Comune di Faenza con accesso da realizzare dalla Via Gazzolo snc. Trattasi di terreno agricolo di complessivi catastali mq. 19280.

La distanza tra l'immobile e la Via Emilia è di circa 800 mt., dal vicino casello autostradale circa 5 km. in linea d'aria.

Per quanto riguarda i mappali 441 - 443 e 445 parte (mq. 1920 circa) si riferisce che essi sono destinati a parco privato. Il fronte su Via Gazzolo è recintato così come quello a est verso Faenza. E' presente un palo per la nidificazione delle cicogne. Il lotto è intercluso, l'accesso attualmente avviene tramite il mappale 468 - lotto 1 -e tramite la confinante proprietà mappale - 523 - Carroli Livio e Carroli Maria. Occorrerà chiedere autorizzazione e realizzare un passo carrabile sulla Via Gazzolo.

Per i restanti mappali 245 e 445 parte (mq. 6255 circa) si riferisce che essi sono coltivati a vigneto irriguo qualità Trebbiano vita 25-30 anni.

Lotto n. 3

L'immobile nella sua interezza oggetto di esecuzione è

ubicato nel Comune di Faenza alla Via Lugo n. 48 e Via Gazzolo snc. Si trova nel quadrante nord ovest della città di Faenza, a circa metà strada tra Faenza e Castel Bolognese e sulla Provinciale Lughese, tra Faenza e Lugo.

È posizionato in una zona poco servita, ma trovandosi a breve distanza dalla Via Emilia, raggiungere i servizi quali farmacie, banche, supermercati, ospedali, etc. è facile ed agevole. Dista infatti dal centro di Faenza circa 3.5 km.

Trattasi di villa su 2 piani fuori terra con parco interamente piantumato e recintato con accesso carrabile sulla Via Lugo.

L'immobile è composto da una villa padronale con annessa rimessa in corpo distaccato. Completa il compendio una piscina sul retro, un laghetto, diversi manufatti in legno per ricovero animali e volatili e alcuni pali per la nidificazione delle cicogne.

L'edificio, realizzato come detto dal 07.04.1990 al 10.01.1992 ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento, fondazioni in c.a, finiture esterne ed interne ad intonaco civile, manto di copertura in tegole color antracite, marciapiede perimetrale e porticati pavimentati con porfido opus incertum, infissi in legno con doppio vetro, pavimenti in legno, scala interna a chiocciola anch'essa in legno. Sono presenti alcuni punti di infiltrazione provenienti dal coperto.

Impianti verosimilmente a norma. Stato di manutenzione

sufficiente.

Circa i manufatti in legno rilevati nel parco si riferisce che essi sono adibiti a ricoveri animali e volatili che dimorano abitualmente nel parco.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Lotto n. 1

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

- insediamento produttivo

mq. 1241,28 x 100% = mq. 1241,28

- tettoia mq. 162,24 x 100% = mq. 162,24

- C.T. mq. 38,40 x 100% = mq. 38,40

N.B. la corte esclusiva viene compresa nella superficie del capannone mq. 5628,08

mq. 7070,00 Totale superficie reale

Totale superficie commerciale mq. 1441,92.

Lotto n. 2

Totale superficie catastale mq. 19.280,00

Lotto n. 3

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

Piano Terra

- ingresso mq. 12,51 x 100% = mq. 12,51

- soggiorno mq. 68,69 x 100% = mq. 68,69

- cucina mq. 16,98 x 100% = mq. 16,98

- lavanderia mq.	9,88 x 100% =	mq.	9,88
- disimpegno mq.	6,48 x 100% =	mq.	6,48
- camera mq.	20,82 x 100% =	mq.	20,82
- wc mq.	6,99 x 100% =	mq.	6,99
- camera mq.	19,35 x 100% =	mq.	19,35
- camera mq.	15,18 x 100% =	mq.	15,18
- wc mq.	6,63 x 100% =	mq.	6,63
- garage - C.T. mq.	63,70 x 50% =	mq.	31,85
- portico mq.	109,57 x 33% =	mq.	36,16
Piano Primo			
- soggiorno mq.	19,35 x 67% =	mq.	12,96
- disimpegno mq.	12,36 x 67% =	mq.	8,28
- zona giochi + studio			
	mq.	37,92 x 67% =	mq. 25,41
- bagno mq.	10,35 x 67% =	mq.	6,93
- camera matrimoniale			
	mq.	37,50 x 67% =	mq. 25,13
- camera singola			
	mq.	19,76 x 67% =	mq. 13,24
- terrazza mq.	7,98 x 67% =	mq.	5,35
Totale parziale		mq.	348,82
- parco circa mq. 18000,00 di cui:			
fino a mq. 2500,00 x 10 % = mq. 250,00			
oltre mq. 2500,00 e fino a mq. 18000,00			
		mq. 15500,00 x 2% =	mq. 310,00

mq. 560,00

Totale superficie commerciale mq. 908,82.

N.B.

La superficie catastale del lotto risulta essere circa 19.600 mq. in cui è compresa la superficie coperta della villa, la piscina, il laghetto, i ricoveri per animali e le voliere.

Nei conteggi delle superfici commerciali non sono stati conteggiate le superfici della piscina e del laghetto perché valutati a corpo separatamente. Per quanto riguarda i ricoveri per animali e le voliere posto che non sono sanabili si è considerato il costo per demolirli.

Per il calcolo della superficie commerciale del parco si è fatto riferimento a quanto previsto dal Manuale Banca dati Quotazioni Omi Pag. 40 Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

STIMA DEL BENE

DAL RAPPORTO DEL MERCATO IMMOBILIARE A
RAVENNA E PROVINCIA 2017 - FIMAA

Brevi considerazioni sul mercato immobiliare a Ravenna e
Provincia

"Nella città di Ravenna il mercato della compravendita di abitazioni nel 2017 ha visto un ulteriore rafforzamento della domanda, che si è tradotto in un aumento del numero di

scambi...Secondo gli agenti immobiliari FIMAA l'offerta rimane abbondante ed è per lo più costituita da prodotto vecchio, in cattivo stato manutentivo. Per contro le case recenti, di circa 10-15 anni di età con 2 o 3 camere da letto, 2 bagni, sala, cucina e balcone risultano particolarmente richieste e restano per poco tempo disponibili sul mercato. Anche nei comuni minori della Provincia il mercato appare in miglioramento: il 2017 si chiude con un incremento del numero di vendite. Le ultime statistiche del 2016 disposte dall'Agenzia delle Entrate individuano come tipologia prevalentemente compravenduta in città le abitazioni di piccola dimensione, seguite da quelle di media superficie; mentre per i comuni minori della Provincia la gerarchia risulta ribaltata: al primo posto quelle di media dimensione seguite, per l'appunto, da quelle di piccola dimensione."

DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2017 RAVENNA E PROVINCIA - FIAIP

"l'osservatorio è uno strumento importante per gli operatori del settore.

..Tornando ai numeri, nel 2017 si prospetta un sensibile aumento delle compravendite immobiliari, fino ad un 10% in più rispetto al 2016.

La domanda è in crescita, soprattutto nei centri abitati con più densità abitativa come Ravenna e Faenza e l'offerta tende a diminuire, in particolare per gli immobili di pregio,

generando una contrazione delle tempistiche di vendita e un minor margine di trattativa.

Gli immobili "da ristrutturare" si vendono solo dopo ulteriori ribassi di prezzo grazie alla possibilità di accedere ad incentivi fiscali sui costi di ristrutturazione, offrendo inoltre ampi spazi abitativi che nella programmazione del nuovo si erano persi negli ultimi quindici anni.

Per quanto riguarda la fascia degli "appartamenti da investimento", la timida ripresa intravista nel 2016, si è rafforzata nel 2017, spinta sia dalla possibilità di accedere a regimi agevolati, come la cedolare secca, sia dalle rendite di locazione in aumento e dalla ritrovata fiducia su un investimento sicuro, quale è sempre stato il mattone!

Per quanto riguarda i valori di vendita, rispetto al 2016 si è riscontrato un lieve ribasso, con una forbice di 1 o 2 punti percentuali in quasi tutti i Comuni della Provincia indistintamente dalla tipologia compravenduta."

Stima del bene

Per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente il tipo di finiture, lo stato di

conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficaria dei beni.

Lotto n. 1

Come già scritto nella descrizione del bene, trattasi di diritto di proprietà su fabbricato in corso di costruzione, per insediamento produttivo-laboratorio artigianale con ampia corte esclusiva, tettoia esterna e centrale termica.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e anche delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali del luogo, presso il sito dell'Agencia delle Entrate contenente la Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2017 (OMI) Capannoni Tipici che indica valori €/mq. min. 540 max 800, l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia (FIAIP) per compravendite capannoni ad elevato interesse commerciale oltre 1000,00mq €/mq. min. 400 max 700 il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene

oggetto di Procedura Esecutiva:

- insediamento produttivo + C.T.

mq. 1279,68 x € 800,00/mq. = € 1.023.744,00

- tettoia

mq. 162,24 x € 150,00/mq. = € 24.336,00

TOTALE € 1.048.080,00

a dedurre i seguenti costi e/o riduzioni:

- costi per completare la costruzione

mq. 1279,68 x € 250,00/mq. = € - 319.920,00

- riduzione del 10% sul valore per assenza della garanzia
circa la presenza di vizi sul bene venduto

€ - 72.816,00

- costo per verifica catastale € - 800,00

- costi per pratica a completamento e agibilità

€ - 13.000,00

- costi per variazione catastale € - 1.500,00

€ 640.044,00

arrotondato ad € **640.000,00**

(diconsieuroseicentoquarantamila/00).

Lotto n. 2

Come già scritto nella descrizione del bene, trattasi di diritto di proprietà su terreno agricolo di circa catastali mq. 19.280,00 di cui parte destinata a parco (circa mq. 5055,00) e parte coltivata a vigneto (circa mq. 14225,00).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e anche delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali del luogo, presso il sito dell'Agenzia delle Entrate contenente la

Banca dati dei valori agricoli medi – VAM - anno 2017 (OMI)

che indica valori di seguito riportati il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

- mappale 441 + 443 + 445 parte (parco) = mq. 5055,00

€ 13.850,00/ha = € 7.001,17

- mappale 445 parte (vigneto) + mappale 245 = ha 1.42.25

€ 40.350,00/ha = € 57.397,87

TOTALE € 64.399,04

a dedurre i seguenti costi e/o riduzioni:

- riduzione del 10% sul valore per assenza della garanzia circa la presenza di vizi sul bene venduto

€ - 6.439,90

- costo autorizzazione e realizzazione di passo carraio sulla

Via Gazzolo € - 5.000,00

- costi per verifica catastale € - 800,00

€ 52.159,14

arrotondato ad € **52.000,00**

(diconsieurocinquantaduemila/00).

Lotto n. 3

Come già scritto nella descrizione del bene, trattasi di diritto di proprietà su villa indipendente sviluppata ai piani terra e primo con portico, autorimessa, salotto, cucina indipendente,

lavanderia, n. 3 bagni, n. 5 camere da letto, soggiorno e zona giochi - studio, terrazza, ampio parco, piscina, laghetto, ricoveri in legno per animali e voliere.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e anche delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali del luogo, presso il sito dell' Agenzia delle Entrate contenente la Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2017 (OMI) Ville e villini che indica valori €/mq. min. 800 max 1200, l'Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia (FIAIP) per abitazioni in buono stato €/mq. min. 600 max 1100, il Rapporto 2017 del Mercato immobiliare a Ravenna e Provincia (FIMAA) per compravendite residenziali usato €/mq. min. 1100 max 1700 il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

- Villa

mq. 348,82 x € 1100,00/mq. = € 383.702,00

- piscina

a corpo € 70.000,00

- laghetto

a corpo € 120.000,00

- parco mq. 560,00 x € 1100,00/mq. =

€ 616.000,00

TOTALE € 1.189.702,00

a dedurre i seguenti costi e/o riduzioni:

- riduzione del 10% sul valore per assenza della garanzia
circa la presenza di vizi sul bene venduto

€ - 118.970,20

- costo per verifica catastale € - 800,00

- costi per sanatoria edilizia € - 5.000,00

- costi per demolizione ricoveri animali € - 5.000,00

- costi per variazione catastale € - 1.200,00

€ 1.058.731,80

arrotondato ad € **1.000.000,00**

(diconsiEURounmilione/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

Faenza, lì 08 marzo 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(Patrizio Geom. LASI)

Allegati:

1. Relazione fotografica composta da n. 30 pose,

2. Visure storiche, elaborato planimetrico, elenco sub.

Lotto 1,

3. Visure storiche Catasto Terreni Lotto 2,

4. Visure storiche, elaborato planimetrico, elenco sub.,
planimetrie Lotto 3,

5. Estratto di mappa,

6. Atto c/v Notaio Giancarlo Pasi del 30.11.1997 Rep.
n. 130250 Fasc. n. 21903,

7. Richiesta del 14.02.1978 Prot. 181 Lotto 3,

8. Richiesta del 27.01.1979 Prot. 87 Lotto 3,

9. Nulla Osta del 12.06.1980 Prot. 1037 Lotto 3,

10. Autorizzazione n. 213/1982 del 20/11/1982 P.E.
1306/82 Lotto 3,

11. Autorizzazione n. 248 del 04.06.1983 P.E.
945/1983 Lotto 3,

12. Richiesta del 11.07.1985 Prot. n. 1302 Lotto 3,

13. Richiesta parere preventivo del 13.04.1989 Prot. n.
601 Lotto 3,

14. Licenza Edilizia del 28.03.1990 Prot. 129/90 Lotto
3,

15. Richiesta del 28.03.1990 Prot. 1077 Lotto3,

16. Variante del 04.11.1991 P.E. 1538 Lotto 3,

17. Autorizzazione del 24.08.1994 n. 331 P.E. 749
Lotto 3,

18. Abitabilità del 26.08.1994 P.G. 1168/93 Lotto 3,

