

**Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI**  
*Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna*  
*Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732*  
*Email: micheleflamigni@libero.it*  
*PEC: michele.flamigni@ingpec.eu*

---

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

Sezione Civile

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. R. Sereni Lucarelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 303 / 2016**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 303 / 2016**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa a terreni seminativi siti in Ravenna, località Osteria, via Lunga.

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati in prossimità della località di Osteria in fregio allo svincolo della Strada Statale E55.

L'appezzamento si estende, come da planimetrie allegate, tra la via Lunga a sud e lo svincolo della Standiana a nord. Ad est termina nell'intersezione tra Standiana e Lunga mentre ad ovest confina con altri terreni seminativi della medesima proprietà.

L'appezzamento risulta quindi ottimamente servito da viabilità principali così come da strade "locali".

Attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione e coltivato a seminativo.

Sui terreni oggetto di perizia non sono presenti fabbricati e/o manufatti non autorizzati.

Dal sopralluogo effettuato non è risultata la presenza di impianto irriguo fisso né altro degno di segnalazione.

Non sono presenti recinzioni e/o delimitazioni fisiche ad evidenziare gli ambiti dimensionali che pur risultano per demarcati in quanto come sopra detto il terreno è sostanzialmente compreso tra strade.

Al momento il terreno è individuato come seminativo ed il sottoscritto provvederà alla valutazione dello stesso tenendo in considerazione il sostanziale valore agricolo coltivato a seminativo pur segnalando che sino al 2017 la Società Esecutata ha provveduto al pagamento dell'IMU come terreno fabbricabile.

Tale situazione è riconducibile al fatto che i terreni oggetto di perizia:

- sono stati inseriti nel PSC ancora attualmente vigente;
- successivamente, negli anni 2008/2009, l'Amministrazione aveva aperto tavoli di concertazione finalizzati ad accordi di secondo livello per "attivare" le aree inserite nel PSC. L'area in questione non venne inserita nel POC 2010 in quanto pur essendo state sollevate dall'Amministrazione criticità superabili, la stessa società comunicò che era venuto a mancare l'interesse a procedere con l'ipotesi iniziale che prevedeva per l'ambito *un "polo altamente tecnologico e specialistico finalizzato alla ricerca – sperimentazione – sviluppo medicale e servizi di interesse generale connessi, inserito nel Piano strutturale Comunale (PSC) previsto dalla Legge Regionale n.20/2000 ed approvato a tempo indeterminato con deliberazione del Consiglio Comunale n.117/05 del 23 giugno 2005, divenuta definitiva per mancanza di osservazioni ed opposizioni ai sensi di legge. Il tutto come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica e con particolare riferimento alla scheda tecnica (Co S 27 PF7 Polo scientifico e tecnologico di Osteria)".*

- in data 31.10.2017 il Comune di Ravenna con Delibera di C.C. n.182544/105 ha adottato il Secondo POC (ad oggi non ancora pubblicato avviso di adozione sul BUR), dove l'ambito oggetto di perizia risulta un comparto non attivabile.

Non è possibile esprimersi al momento in merito alle fasi successive che interesseranno il Secondo POC fino alla definitiva pubblicazione, nè tantomeno in merito alle evoluzioni della nuova legislazione Regionale in fase di entrata in vigore sulla base della quale i

singoli Comuni dovranno approcciare i Piani di sviluppo urbanistico; per tali ragioni al momento a parere dello scrivente il terreno deve e può unicamente essere valutato come terreno agricolo.

Considerazioni generali: il bene si presenta in buono stato, attualmente coltivato e quindi immediatamente pronto all'utilizzo per il quale è vocato.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 02.11.2017 i beni immobili oggetto di stima (non completamente allineati a quelli di pignoramento per le considerazioni esposte nel paragrafo "CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE" sopra citato), risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, come di seguito:

- Foglio 39, particella 47, seminativo, classe 4, ettari 1.16.10, R.D. euro 61.20, R.A. euro 68.95;
- Foglio 39, particella 73, seminativo, classe 4, ettari 2.56.20, R.D. euro 135.04, R.A. euro 152.16;
- Foglio 39, particella 97, seminativo, classe 4, ettari 3.49.64, R.D. euro 184.29, R.A. euro 207.66;
- Foglio 39, particella 98, seminativo, classe 4, ettari 5.10.09, R.D. euro 268.87, R.A. euro 302.96;
- Foglio 39, particella 99, seminativo, classe 4, ettari 3.23.19, R.D. euro 170.35, R.A. euro 191.95;
- Foglio 39, particella 105, seminativo, classe 4, ettari 2.72.25, R.D. euro 143.50, R.A. euro 161.70;

- Foglio 39, particella 107, seminativo, classe 3, ettari 1.57.80, R.D. euro 83.18, R.A. euro 93.72;
- Foglio 39, particella 108, seminativo, classe 3, ettari 1.20.94, R.D. euro 63.75, R.A. euro 71.83;
- Foglio 40, particella 122, seminativo, classe 3, are 16.08, R.D. euro 8.48, R.A. euro 9.55; "

I beni risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxx, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### CONFINI

Confini terreni a sud con via Lunga SP101, nord con via Standiana, ovest con foglio 39 mappale 54 (proprietà della società eseguita) salvi altri.

In merito alla delimitazione delle aree si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

#### PROPRIETÀ

Come specificato nell'atto di proprietà e nella relazione notarile allegata redatta dal Notaio Elia Antonacci di Bologna, e riscontrato dalle visure catastali allegare, gli immobili alla data del 20.06.2017 risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Nella relazione notarile redatta dal Notaio Elia Antonacci di Bologna il giorno 01.12.2016, viene riportato:

*“ RICOGNIZIONE STORICO VENTENNALE RELATIVA AI BENI IMMOBILI:*

*- al 01.01.1996 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà della società  
“xxxxxxxxxxxx, per essere alla stessa pervenuti in forza di atto a rogito Notaio Giancarlo  
Pasi in data 13 ottobre 1988 repertorio n.87529, trascritto a Ravenna il 30 novembre  
1988 all’art. 10158;*

*- in data 21 dicembre 2005, con atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico  
Guastamacchia di rep. n. 224871, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2006 all’art. 708,  
gli immobili in oggetto diventavano di piena ed esclusiva proprietà della suddetta  
xxxxxxxxxxxx.*

*Dichiaro inoltre che, per gli immobili in oggetto, non esistono passaggi per donazione  
nei venti anni e non esistono successioni aperte nell’ultimo decennio.”*

Il tutto come meglio specificato e completato nella relazione notarile allegata alla  
presente perizia.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna datata  
01.12.2016 (ma indicata riferita al 29.11.2016) redatta su incarico del precedente,  
risultava che:

“ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli,  
vincoli:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 05.06.2006 al n. 3334 particolare e n. 14824  
generale, xxxxxxxxxxxx, a carico della xxxxxxxxxxxx”, a garanzia dell’originario debito di  
xxxxxxxxxxxx, contratto con mutuo a rogito Notaio D. Guastamacchia in data

30.05.2006 Repertorio n. 229780.

#### TRASCRIZIONI SEQUESTRI E PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 17.11.2006 all'art. 12263 in favore di xxxxxxxxxxxx, a carico della xxxxxxxxxxxx, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 27.09.2016 rep. n. 3180;

si precisa che detto pignoramento risulta trascritto correttamente sui terreni in oggetto fatta eccezione per il terreno distinto al foglio 40, particella 122, erroneamente indicato come distinto al foglio 39, particella 122."

Anche sulla base di quanto disposto dall'Ill.mo Giudice, la regolarizzazione della posizione determinerà evidentemente un'ulteriore formalità.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 01.11.2017 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi le seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 3.334 del 05/06/2006
- trascrizione di cui all'art. 12.263 del 17/11/2016
- oltre a quella eventualmente posta da precedente a rettifica dell'incongruenza segnalata nel paragrafo "CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

## PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le mappe catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale" così come le relative difformità di individuazione.

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

## OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

I beni in oggetto sono pervenuti alla società esecutata per averli acquistati con atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Guastamacchia di rep. n. 224871, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2006 all'art. 708 da potere xxxxxxxxxxxx e non per via successoria così come indicato nella certificazione notarile in atti.

Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo al momento del trasferimento degli immobili, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 29.10.2017 nonché delle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di procedura, risulta in essere un contratto di affitto registrato a Ravenna il 22.10.2013 al n.7108, serie 3 che si allega alla presente perizia.

Il contratto di locazione è stipulato tra la xxxxxxxxxxxx, *da una parte e la xxxxxxxxxxxx, dall'altra parte...*”.

Relativamente alla data di registrazione del contratto (22.10.2013), questa risulta **antecedente** alla trascrizione del pignoramento del 17.11.2016.

Il contratto inerisce *“appezzamenti di terreno posti in comune di ravenna, frazione di Campiano, via Lunga, senza fabbricato alcuno, distinti nel vigente Catasto Terreni del Comune di Ravenna, alla Sezione di Savio, al foglio n.39 con le particelle n.47 di Ha 01.16.10, RDE 61.20, RAE 68.95, n.54 di Ha 00.72.37, RDE 38.15, RAE 42.98, n.73, di Ha 02.56.20, RDE 135.04, RAE 152.16, n.97 di Ha 03.49.64, RDE 184.29, RAE 207.66, n.98 di Ha 05.10.09, RDE 268.87, RAE 302.96, n.99 di Ha 03.23.19, RDE euro 170.35, RAE 191.95, n.105 di Ha 02.72.25, RDE 143.50, RAE 161.70, n.107 di Ha 01.57.80, RDE 83.18, RAE 93.72, n.108 di Ha 01.20.94, RDE 63.75, RAE 71.83 ed al foglio n.40 con la particella n.122 di Ha 00.16.08, RDE 8.48, RAE 9.55, e così per una superficie catastale di complessivi Ha 21.94.66, un reddito domenicale complessivo di euro 1.156,81 ed agrario di complessivi euro 1.303,46. “*

Vengono inoltre definiti nel contratto i seguenti patti e condizioni:

Viene inoltre definito che:

- 1) *“in deroga all'art.2 della legge 203/82, si conviene che la durata dell'affitto sia di sette annate agrarie, con inizio dall'11.11.2013 e termine al 10.11.2020, salvo disdetta da comunicarsi dalla parte proprietaria all'altra parte, **con almeno sei mesi di anticipo sulla data di scadenza dell'annata agraria in corso**, l'affittuaria da parte sua si impegna a detto rilascio senza nulla pretendere; in mancanza di disdetta il contratto produrrà i suoi effetti fino alla scadenza prevista per il 10.11.2020: a quest'ultima data il rapporto cesserà, senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi data e accettata ora per allora e*

*ciò anche in espressa deroga a qualunque disposizione fosse eventualmente in vigore al momento della scadenza della medesima.*

*Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del 10.11.2010 avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine.*

*A partire da tale data la proprietà è fin da ora autorizzata a prendere il possesso dei terreni senza ulteriore avviso, compiendo tutti gli interventi che riterrà opportuni. I terreni dovranno essere riconsegnati alla proprietà a raccolti ultimati. Alla scadenza del contratto, a parità di condizioni l'affittuario uscente potrà essere preferito a terzi per la stipulazione di un nuovo contratto d'affitto.*

*2) Le parti convengono che il canone annuo di affitto, sia fissato in Euro 495,00= ad ettaro, pari ad un importo complessivo di Euro 10.864,00= (diconsi euro diecimilaottocentosessantaquattro/00).*

*3) Il canone di affitto sarà corrisposto in due rate, e precisamente:*

- il 50% entro il 10 luglio di ogni anno;*
- il restante 50%, a saldo, entro il 31 ottobre di ogni anno.*

*4) xxxxxxxxxxx non potrà subaffittare né parzialmente, né totalmente il terreno affittato, né credere a qualsiasi titolo il presente contratto, pena la risoluzione immediata del contratto stesso.*

*5) xxxxxxxxxxx non potrà procedere a migliorie fondiari o colturali senza il preventivo assenso scritto del proprietario. In caso di disaccordo, anziché chiedere l'intervento delle Organizzazioni Sindacali, le parti si rimetteranno all'arbitrato del Servizio Provinciale Agricoltura e Alimentazione.*

*6) xxxxxxxxxxx si impegna a coltivare il terreno in base alla buona tecnica agraria,*

*di mantenere l'attuale fertilità del terreno e lo stato di efficienza dei fossi di sgrondo delle acque.*

*7) Ai terreni concessi in locazione non potranno essere messi a dimora impianti di arborea a ciclo pluriennale senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà.*

*8) Tutte le spese di conduzione, ivi comprese le tasse e/o imposte sul reddito agrario, i contributi agricoli previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione, saranno a carico della "xxxxxxxxxxxxx"*

*9) Tutte le spese di carattere fondiario, tasse e/o imposte sul reddito dominicale, i contributi di scolo e bonifica, saranno a carico della proprietà.*

*10) Per quanto non convenuto col presente atto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed alle consuetudini locali in materia di affitti agrari."*

**In merito alla opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di affitto, lo scrivente, pur considerando i terreni occupati ai fini della stima, si rimette ad ogni decisione in merito dell'Illustrissimo Giudice e del Professionista Delegato.**

Si specifica che il contratto di affitto dei terreni registrato a Ravenna il 22.10.2013 al n.7108, serie 3 riguarda i nove mappali oggetto della presente procedura esecutiva oltre ad una ulteriore unità censita al Catasto Terreni foglio 39 particella 54 di Ha 00.72.37.

Dal contratto di locazione è possibile indicare che il canone contrattualizzato risulta pari a 10.864,00€ per complessivi ha 21.94.66 pari a 495,02€/ha (approssimato).

Tenuto conto che il compendio oggetto di stima è di complessivi ha 21.22.29 il canone di locazione parametrizzato ed afferente a questa quota parte può essere individuato in via ipotetica in 10.505,75€.

Tenendo in dovuta considerazione le particolari condizioni sopra riportate inserite nel contratto di locazione dei terreni si ritiene che il canone sia congruo ed in linea con le indicazioni di mercato.

Lo scrivente ha avuto contatti con la xxxxxxxxxxxx che attualmente occupa e coltiva il terreno pur comunicando di aver sospeso il pagamento dei canoni di locazione contrattualizzati a seguito di formale richiesta mezzo mail della stessa xxxxxxxxxxxx che come mi comunica in data 31.10.2017 il Responsabile Amministrativo della xxxxxxxxxxxx *"Relativamente l' anno 2016 abbiamo ricevuto la fattura n. 1 del 4/7/2016 che, come previsto dal contratto di affitto, abbiamo corrisposto al 50% in data 8/7/2016.*

*Il restante 50% andava saldato al 31/10/2016, ma varie telefonate ed e-mail intercorse ci chiedevano di sospendere il versamento della 2° rata.*

*Riguardo l' anno 2017, non abbiamo ricevuto la fattura relativa all' affitto e nessun altro tipo di comunicazione."*

Si segnala quanto sopra rimettendo ogni decisione in merito al Custode ed al Professionista Delegato nominati.

Ai fini della stima si ritiene l'immobile occupato con regolare contratto di locazione.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, anche in ragione della tipologia del bene, non risulta costituito condominio o sussistono specifici oneri condominiali.

La compravendita, come indicato nel rogito del Notaio Guastamacchia del 21.12.2005, riguarda un "Terreno sito nel Comune di Ravenna, frazione di Campiano, Via Lunga, atto alla realizzazione di un polo altamente tecnologico e specialistico finalizzato alla ricerca – sperimentazione – sviluppo medicale e servizi di interesse generale connessi, inserito nel Piano strutturale Comunale (PSC) previsto dalla Legge Regionale *n.20/2000 ed approvato a tempo indeterminato con deliberazione del Consiglio Comunale n.117/05 del 23 giugno 2005, divenuta definitiva per mancanza di osservazioni ed opposizioni ai sensi di legge. Il tutto come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica e con particolare riferimento alla scheda tecnica (Co S 27 PF7 Polo scientifico e tecnologico di Osteria) in esso richiamata...*

*...L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e servitù."*

Premesso che il compendio immobiliare risulta direttamente accessibile dalle pubbliche strade, si rimanda al futuro acquirente la verifica delle servitù riportate nei precedenti atti di provenienza richiamati nel presente elaborato e non, oltre a quanto previsto dal Codice Civile in merito alle servitù attive e passive esistenti ovvero da costituirsi, anche coattivamente.

#### SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di terreno pertanto non è presente alcun Amministratore di condominio né tantomeno spese condominiali insolute.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, allo stato le uniche imposte dovute sono le imposte generali sulle aree fabbricabili e/o agricole. La società proprietaria comunica di aver sino ad oggi versato/compensato l'IMU (al momento calcolata per terreni fabbricabili).

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE  
URBANISTICA

Il Comune di Ravenna Area Economia e Territorio Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica in data 18.09.2017 vista la domanda P. G. 154290/17 presentata in data 18 Settembre '17 da Michele Flamigni, visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale, vista le planimetrie catastali , lo stralcio di PSC, e lo stralcio di RUE allegati :

in data 06.10.2017 CERTIFICA

*“che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio*

*foglio 39 mappali 47, 73, 97, 98, 99, 105, 107, 108,*

*foglio 40 mappale 122*

*è destinata :*

- *dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 :*

*L'area ricade all'interno del perimetro degli ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria concertata (Co S27), (poli funzionali PF 7), regolamentata dall'art.22 Co.4 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo I Capo 6°.*

*Parte dell'area ricade all'interno dei principali svincoli e connessioni a raso 2° livello, regolamentata dall'art.38 Co.5 delle Norme tecniche di attuazione, sistema della mobilità Titolo II Capo 2.*

*Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.*

- *dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26.08.2009 n.152 e successiva Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE approvata con delibera di C.C. n.54946/88 del 14.04.2016 pubblicata sul B.U.R. il 18.05.2016 n. 144, e successive modifiche:*

*L'area ricade all'interno del perimetro dei Poli Funzionali (PF 7), regolamentata dall'art.IV.3.11 delle Norme tecniche di attuazione.*

*L'area ricade all'interno del perimetro degli ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria concertata (Co S27), regolamentata dall'art.I.1.3 delle Norme tecniche di attuazione, Ambiti e componenti soggetti a POC, decaduto il 30.03.2016.*

*Parte di area ricade all'interno della fascia di rispetto da allevamenti, di cui all'art. VI.3.8 delle Norme tecniche di attuazione.*

*Parte dell'area ricade all'interno dei principali svincoli e connessioni di progetto, regolamentata dall'art.IV.2.3 c3 delle Norme tecniche di attuazione.*

*L'area in esame ricade all'interno di " contesti paesistici locali", regolamentata dall'art. IV.1.4. delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.*

Le indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistico sopra riportate ed alla presente integralmente allegato citano che il POC è decaduto il 30.03.2016 e per tale ragione non risulta allegato al Certificato emesso.

In data 31.10.2017 il Comune di Ravenna con Delibera di C.C. n.182544/105 ha adottato il Secondo POC (ad oggi non ancora pubblicato avviso di adozione sul BUR), dove l'ambito oggetto di perizia risulta un comparto non attivabile; a tal proposito si allega tavola 079 nella quale si riporta area in oggetto oltre a stralcio delle Norme

Tecniche di Attuazione dove all'art.2 è specificato: *“causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel Primo POC (CoS20, CoS21, CoS27 e CoS28).”*

Per la tipologia di immobile in questione (area di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica; visto quanto sopra (ed in particolare riguardo alla prossimità della data di scadenza con la recente variazione dello strumento urbanistico nonché della previsione dell'ulteriore variazione dovuta all'approvazione del POC o di altro strumento urbanistico), si fa sin d'ora presente che al momento del trasferimento del bene dovrà richiedersi e prodursi Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Il terreno risulta ineditato e privo di manufatti e pertanto non vi sono opere necessitanti regolarità edilizio-urbanistica.

Al momento il terreno è individuato come seminativo ed il sottoscritto provvederà alla valutazione dello stesso tenendo in considerazione il sostanziale valore agricolo coltivato a seminativo pur segnalando che, da un punto di vista fiscale (fini IMU), il terreno è tuttora ritenuto fabbricabile.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della relazione notarile in atti oltre all'atto a rogito del Notaio Domenico Guastamacchia di rep. n. 224871, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2006 all'art. 708, l'immobile risulta in proprietà dell'esecutato per l'acquisto dello stesso come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

#### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e la mappa catastale allegata. Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo pur ribadendo la necessaria verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

#### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non si rilevano variazioni colturali da segnalare.

#### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà; non risultano pertanto comproprietari, oltre alla società esecutata.

#### DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà; non risulta quindi da valutarsi la divisibilità del bene in quanto l'unico proprietario risulta essere esecutato.

Il bene per caratteristiche fisiche, dimensionali, ubicazione per attitudini di utilizzo ed in particolar modo per la destinazione di uso/utilizzo, e la contiguità di tutte le aree di terreno, si ritiene non debba essere frazionato in quanto la divisione in più lotti non ne aumenterebbe l'appetibilità.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso e più ampiamente specificato nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Piena proprietà relativa a terreni seminativi siti in Ravenna, località Osteria, via Lunga.

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati in prossimità della località di Osteria in fregio allo svincolo della Strada Statale E55.

L'appezzamento si estende, come da planimetrie allegate, tra la via Lunga a sud e lo svincolo della Standiana a nord. Ad est termina nell'intersezione tra Standiana e Lunga mentre ad ovest confina con altri terreni seminativi della medesima proprietà.

L'appezzamento risulta quindi ottimamente servito da viabilità principali così come da strade "locali".

Attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione e coltivato a seminativo.

Sui terreni oggetto di perizia non sono presenti fabbricati e/o manufatti non autorizzati. Dal sopralluogo effettuato non è risultata la presenza di impianto irriguo fisso né altro degno di segnalazione, per quanto sia presente una rete di scolo sufficientemente diffusa.

Non sono presenti recinzioni e/o delimitazioni fisiche ad evidenziare gli ambiti dimensionali che pur risultano per demarcati in quanto come sopra detto il terreno è sostanzialmente compreso tra strade.

Al momento il terreno è individuato come seminativo ed il sottoscritto provvederà alla valutazione dello stesso tenendo in considerazione il sostanziale valore agricolo coltivato a seminativo pur segnalando che, da un punto di vista fiscale (fini IMU), il terreno è tuttora ritenuto fabbricabile.

Considerazioni generali: il bene si presenta in buono stato, attualmente coltivato e quindi immediatamente pronto all'utilizzo per il quale è vocato.

La superficie catastale del terreno seminativo oggetto di perizia, calcolato sulla base delle visure catastali in atti, è a titolo puramente indicativo di 212.229 mq.

#### CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali nonché delle visure camerali, il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

XXXXXXXXXX

#### STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo il bene intestato a una società, della quale viene allegata visura camerale alla data del 25.09.2017, non si ritiene pertinente il quesito.

#### CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Il bene non ha destinazione abitativa e risulta essere intestato ad una società, che attualmente lo concede in locazione ad un'altra società. Non si ritiene conseguentemente pertinente il quesito.

#### PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Elia Antonacci di Bologna il giorno 01.12.2016 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Il bene non ha destinazione abitativa e risulta essere intestato ad una società, che attualmente lo concede in locazione ad un'altra società. Non si ritiene conseguentemente pertinente il quesito.

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio di terreni, puramente a titolo indicativo, calcolato sulla base delle visure catastali in atti, è pari a:

- Foglio 39, particella 47	ettari 1.16.10
- Foglio 39, particella 73	ettari 2.56.20
- Foglio 39, particella 97	ettari 3.49.64
- Foglio 39, particella 98	ettari 5.10.09
- Foglio 39, particella 99	ettari 3.23.19
- Foglio 39, particella 105	ettari 2.72.25
- Foglio 39, particella 107	ettari 1.57.80

- Foglio 39, particella 108	ettari 1.20.94
- Foglio 40, particella 122	ettari 00.16.08
<hr/>	
Totale superficie catastale seminativo	ca. ettari 21.22.29

Occorre precisare in ogni caso che la superficie catastale può discordare dalla superficie reale e che la determinazione della superficie reale sarà a cura e onere del futuro acquirente.

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, della presenza di un contratto di locazione come meglio sopra riportato, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati considerando di base quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ravenna indicati dalla Commissione Provinciale e Pubblicati sul BUR, in riferimento all'annualità 2017 indicano per la Regione Agraria n.3 (Pianura di Ravenna, comuni Ravenna e Cervia) per terreni seminativi un valore medio €/ha pari a 27.300. Tale valore di riferimento risulta appunto essere un Valore Agricolo Medio che si ritiene di parametrizzare al lotto oggetto di perizia applicando un incremento del 15% tale da tenere in dovuta considerazione le caratteristiche specifiche del bene che per dimensione, ubicazione, accessibilità, viabilità consentono di valutarlo "sopra" la media. Ciò stante, si assume come valore unitario da attribuire al terreno in questione il valore indicato di 31.395€/ha (27.300€/ha + 15%) tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile,

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché di quanto altro di interesse per la stima. Tale valore considera il terreno al momento di fatto seminativo pur segnalando che, da un punto di vista fiscale (fini IMU), il terreno è tuttora ritenuto fabbricabile.

#### DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che il terreno oggetto di perizia è attualmente locato ed immediatamente pronto al suo utilizzo quindi non si prevedono decurtazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni ad eccezione della detrazione per vincolo locativo connesso al contratto di affitto in essere che, a parere dello scrivente e considerando anche il canone di locazione e la sua congruità, può stimarsi nel 5% del valore.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

#### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento un valore pari a €/ha 31.395,00 per la complessiva superficie seminativa catastale (come da visure in atti).

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

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

ha  $21.22.29 \times 31.395,00 \text{ €/ha} = 666.292,94\text{€}$

- detrazioni per vincolo locativo -5%:

$666.292,95\text{€} \times 5\% = 33.314,64\text{€}$

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -10%:

$666.292,95\text{€} \times 10\% = 66.629,30\text{€}$

Restano 566.349,00€

**Valore dell'intero bene (approssimato) 566.000,00€**  
**(cinquecentosessantaseimila/00)**

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

Con osservanza.

Ravenna, 11 novembre 2017

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati lotto unico:

1. relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale Notaio Elia Antonacci del 01.12.2016;
2. nota pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17.11.2016;
3. atto di compravendita Notaio Domenico Guastamacchia del 21.12.2005;
4. visura camerale società;
5. visure catastali storiche per immobile, mappe catastali;
6. Certificato di destinazione urbanistica;
7. ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti;
8. documentazione fotografica;
9. stralcio di RUE e PSC vigenti con individuazione area;
10. Valori Agricoli Medi Provincia di Ravenna anno 2017;
11. Agenzia Entrate – ispezione contratti di locazione;
12. stralcio secondo POC adottato il 31.10.2017;
13. Documentazione planimetrica;
14. Comunicazione al GE mancata corrispondenza pignoramento del 30.10.17 e risposta GE del 31.10.17.