

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2018 R.G.E.

PROMOSSO DA

-----

CONTRO

-----

### RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**ARCH. FABRIZIO FONTANA**

via D'Azeglio, 38 – 48121 Ravenna (RA)

Tel. 0544.215424 - Fax 0544.242732

[Mail info@archlabo.com](mailto:info@archlabo.com) - [PEC fabrizio.fontana2@archiworldpec.it](mailto:pec.fabrizio.fontana2@archiworldpec.it)

Ravenna, 15 settembre 2018

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2018 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE -----**

(avv. -----)

contro

**ESECUTATO -----**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

\* \* \*

**IMMOBILE AD USO DEPOSITO A PIANO TERRA E PRIMO (IN PRECARIE CONDIZIONI),  
FABBRICATO GIÀ A FINI INDUSTRIALI A PIANO TERRA, SITA IN COMUNE DI SOLAROLO,  
LOCALITÀ SOLAROLO, VIA ORDIERE N. 7 E 8, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE  
DI SOLAROLO, FOGLIO 5, PARTICELLA 130, SUB. 1 E 4, ED AREA DI TERRENO SITA IN COMUNE  
DI SOLAROLO, LOCALITÀ SOLAROLO, VIA ORDIERE, DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL  
COMUNE DI SOLAROLO, FOGLIO 5, PARTICELLA 148**

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene è un compendio di due unità immobiliari (magazzino/deposito in cattivo stato di conservazione e fabbricato costruito per esigenze industriali) e di un'area di terreno (qualità frutteto, in realtà non coltivato). La prima unità, derivante da un fabbricato rurale ipotizzabile del primo novecento, è come detto inaccessibile e in elevato degrado. Il secondo, derivante da un'attività avicola e successivamente

utilizzato come ricovero mezzi di trasporto, è stato realizzato negli anni '60.

I beni sono in prossimità del confine con il Comune di Bagnara, lungo via Ordiere, che è una trasversale della S.P. 67 via Lunga, nella zona rurale di Solarolo per quanto in prossimità di un ampio magazzino di rivendita di materiale edile, non facilmente collegato alle principali reti viarie e infrastrutturali.

Il bene (costituito complessivamente da due unità immobiliari catastali), con accesso da via Ordiere nn. 7 e 8, attraverso un cancello pedonale/carrabile, è costituito: da un'unità ad uso magazzino/deposito/sgombero, avente a piano terra due vani ad uso sgombero e un vano ad uso ripostiglio; a piano primo, accessibile da scala interna, da due vani ad uso ripostiglio e uno ad uso sgombero; da un capannone realizzato per esigenze industriale, avente a piano terra tre vani ad uso deposito (di cui due di ampia dimensione), un ufficio, bagno con antibagno.

Lo stato di conservazione è scadente ed in avanzato degrado, dovuto al non utilizzo da alcuni anni del capannone e da diversi anni del fabbricato ad uso sgombero/ripostiglio, ormai abbandonato, in degrado, ricoperto di vegetazione e non accessibile in condizioni di sicurezza, tanto che lo scrivente non ha potuto eseguire sopralluogo all'interno. Sono presenti alcuni manufatti non autorizzati, di cui dovrà essere prevista la rimozione (se non regolarizzabili).

Gran parte dell'area ricade in zona soggetta a vincolo di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (beni di carattere archeologico area che insiste su resti di insediamento della tarda età del bronzo) ed è oggetto di diritto di prelazione a favore dello Stato.

Superficie reale: magazzino/sgombero circa mq 131, capannone circa mq 845, area cprtilizia circa mq 3.874, terreno agricolo ha 0.33.89 (superficie catastale). Superficie commerciale: circa mq 122 per il magazzino/sgombero, circa mq 923 per il capannone e di mq 3.389 per il terreno agricolo.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del

fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato (magazzino/sgombero):
  - struttura in muratura portante di mattoni
  - solai presumibilmente in legno
  - rampe scale non esaminate
  - solaio di copertura presumibilmente in legno, con manto di copertura con guaina ardesiata, in cattive condizioni
- finiture esterne del fabbricato e delle unità immobiliare (magazzino/sgombero):
  - evidenze di tracce di intonaco, ma in pessimo stato e in generale muratura a vista;
  - infissi esterni in legno, in alcuni casi inferriata, ma sempre in pessimo stato e da rimuovere e sostituire. In alcuni casi, le aperture finestrate sono state murate per prevenire accessi di estranei;
  - pavimentazione esterna assente, in gran parte a verde non governato e stabilizzato
  - soglie e davanzali non verificabili;
  - lattoneria (gronde e pluviali) assenti
- finiture e caratteristiche interne (magazzino/sgombero):
  - non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza all'interno del bene ormai abbandonato, in degrado, ricoperto di vegetazione, in progressivo stato di labenza
- struttura del fabbricato (capannone):
  - struttura portante in metallo con colonne e capriate metalliche
  - solaio di copertura in cemento-amianto, da bonificare
  - in parte con copertura a due falde, in parte con copertura a botte
- finiture esterne del fabbricato e delle unità immobiliare (capannone):

- muratura esterna intonacata, in mediocre stato, tinteggiata;
- infissi esterni in metallo, con vetro semplice nella zona a deposito, in alcuni casi con inferriata in metallo; in alluminio nella zona ad uffici, in alcuni casi danneggiati da effrazioni, benché dotati di inferriate;
- serranda con pannelli in PVC nella porzione sul retro, di installazione relativamente recente
- pavimentazione esterna assente, in gran parte a verde non governato e stabilizzato
- soglie e davanzali in pietra chiara;
- lattoneria (gronde e pluviali) in lamiera preverniciata, in cattivo stato e da rimuovere (pluviali generalmente assenti)
- manto di copertura in cemento-amianto, da bonificare
- finiture e caratteristiche interne:
  - nella zona ufficio pavimentazione in ceramica, con murature/cartongessi intonacati e tinteggiati e soffitti in quadrotti in cartongesso;
  - nella zona a deposito, pavimento in battuto di cemento in cattive condizioni e pareti intonacata e tinteggiate in cattivo stato
  - impianti elettrici e termici presenti ma evidentemente danneggiati, sostanzialmente da rimuovere e rifare da parte del futuro acquirente.
- considerazioni generali:
  - lo stato di manutenzione è scarso/pessimo, dovuto al non utilizzo e all'abbandono del bene da alcuni anni
  - il futuro acquirente dovrà evidentemente prevedere un complesso intervento di adeguamento/consolidamento e risanamento dell'immobile

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 26/07/2018) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 07/05/2018, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati ed intestati:

- ----- con sede in -----, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**

dei seguenti beni:

- Catasto Fabbricati, Comune di Solarolo, Sezione urbana --, Foglio 5, Particella 130, Sub. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 110 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: totale 119 m<sup>2</sup>, Rendita €312,46 in via Ordiere n. 7, piano T-1
- Catasto Fabbricati, Comune di Solarolo, Sezione urbana --, Foglio 5, Particella 130, Sub. 4, Categoria D/7, Rendita €2.590,00 in via Ordiere n. 8, piano T
- Catasto Terreni, Comune di Solarolo, Foglio 5, Particella 148, Qualità Frutteto, Classe U, Superficie 33 are 89 ca, Reddito: dominicale €103,99, agrario €37,63

Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati sopradette insistono, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Solarolo:

- Foglio 5, Particella 130, Qualità Ente Urbano, Superficie 47 are 91 ca.

**CONFINI**

Scolo Bagnara e Solarolo, ----- (Part. 81), ----- (Part. 84), ----- (Part. 86), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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

**PROPRIETÀ**

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 07/05/2018 l'immobile risultava intestato a:

- ----- con sede in -----, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018), redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nella atto di provenienza del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099, la proprietà veniva individuata analogamente.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

*“\* All'esecutato ----- sopra generalizzata, quanto oggetto della presente relazione proprietà per 1/1 pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Gargiulo del 01/03/2011 al n. 143652/17099 di rep trascritta il giorno 4/3/2011 ai nn. 4114/2501 da potere ----- nata a ----- (-) il -/-/--- (-----) proprietà per 1/1*

*\* Alla signora ----- sopra generalizzata, quanto oggetto della presente relazione pervenne: in parte in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Gualdrini di Faenza del 4/6/1979 al n. --- di rep trascritta il giorno 30/6/1979 ai nn. 7026/5305 ed in parte in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Gualdrini di Faenza del 4/6/1979 al n. --- di rep trascritta il giorno 30/6/1979 ai nn. 7027/5306.”*

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto di compravendita del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

*“Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità*

pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10240/2034 del 6/6/2011, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 30/5/2011 n. 144186/17392 di rep., a favore di ----- con sede in ----- codice fiscale ----- (domicilio ipotecario eletto presso l'agenzia di -----) (proprietà per 1/1) e contro ----- con sede in ----- (-) (-----) (proprietà per 1/1) – capitale euro 130.000,00 – ipoteca euro 260.000,00 – durata anni 15

ISCRIZIONE NN. 4091/603 del 9/3/2012, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 6/3/2012 n. 145866/18321 di rep., a favore di ----- con sede in ----- codice fiscale ----- (domicilio ipotecario eletto presso l'agenzia di -----) (proprietà per 1/1) e contro ----- con sede in ----- (-) (-----) (proprietà per 1/1) – capitale euro 75.000,00 – ipoteca euro 130.000,00 – durata anni 14

TRASCRIZIONE NN. 1780/1187 del 2/2/2018, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP di Ravenna in data 2/1/2008 rep. n. 4024/2017, a favore di ----- con sede in ----- codice fiscale ----- (proprietà per 1/1) e contro ----- con sede in Solarolo (-) (-----) (proprietà per 1/1).”

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, rispetto all'esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 13/09/2018 non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

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

- iscrizione ai nn. 10.240/2.034 del 06/06/2011
- iscrizione ai nn. 4.091/603 del 09/03/2012
- trascrizione ai nn. 1.780/1.187 del 02/02/2018.



### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie 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".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, evidenziando che non è stato possibile per ragioni di sicurezza accedere all'interno dell'unità di cui al sub. 1, non si segnalano – per quanto visionabile – evidenti difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi (salvo quanto precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizio-urbanistica), che dovranno comunque essere verificate ed eventualmente regolarizzate dal futuro acquirente a propria cura e spese.

Si segnala in particolare la presenza di un manufatto (già utilizzato come centrale termica) in prossimità dell'accesso carrabile di dimensioni circa 2,80x3,80 metri, all'interno dell'area già censita al Catasto Fabbricati. Posto che, come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" non appare possibile la regolarizzazione dello stesso e se ne dovrà dunque prevedere la rimozione, non si è conseguentemente ritenuto di procedere alla rappresentazione al Catasto Fabbricati, anche per ragioni di economia per la procedura e per evitare ulteriori adempimenti al futuro acquirente.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti alla esecutata attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018), prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 26/07/2018, alla presenza di delegati della società esecutata,

l'immobile risultava inutilizzato, per quanto effettivamente sede legale della società stessa (nella visura camerale la società viene indicata come in stato di inattività, essendo l'attività di ----- cessata dal 31/12/2014.

L'immobile risultava sostanzialmente sgombro da cose e persone (a meno di materiale vario abbandonato), pur precisando che lo scrivente non ha avuto modo di accedere all'unità sub. 1, per ragioni di sicurezza ed incolumità, in ragione della precarietà e della prossima labenza dell'immobile stesso.

Si ritiene pertanto l'immobile libero al decreto di trasferimento.

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

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) 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". Si evidenzia in particolare che gran parte dei beni ricadono in aree di interesse sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Parte Seconda, Titolo I), artt. 10-13. Indica la Tavola dei Vincoli del R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina che *"gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda, Titoli I, art. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004. Si precisa che le informazioni contenute nella Tavola di RUE C.2 "Tavola dei vincoli: storia e archeologia", relative ai vincoli e tutele gravanti sui beni culturali, costituiscono un primo riferimento per la ricognizione dei beni culturali tutelati ai sensi degli artt. 10 e 13. L'esatta verifica circa l'attestazione della sussistenza del vincolo è di competenza della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini."*

Sussistono inoltre le previsioni degli dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, ecc.). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unità immobiliari in un contesto isolato, insistenti su un lotto autonomo, il bene deve intendersi non inserito in condominio.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099), veniva riportato che:

*“ARTICOLO 2 – VINCOLO*

*Le parti precisano che a parte dell'area su cui sorge il capannone in oggetto ed all'adiacente appezzamento di terreno (e precisamente a quella porzione di beni che deriva dall'originaria p.lla 7 del fol. 5 del Catasto Terreni del Comune di Solarolo) è stato posto il vincolo “di interesse particolarmente importante” ai sensi e per gli effetti della legge 1 giugno 1939 n. 1089, notificato in data 7 novembre 1980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 22 novembre 1980 art. 9421 (area che insiste su resti di insediamento della tarda età del bronzo).*

*Di conseguenza, a norma degli artt. 59 e seguenti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), i presente atto sarà denunciato al Soprintendente per i beni archeologici dell'Emilia Romagna – Ministero per i beni e le attività culturali, affinché il Ministero o gli enti territoriali competenti possano esercitare il diritto di prelazione ad essi spettante. A norma dell'art. 6 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in pendenza del decorso del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della predetta denuncia, il presente contratto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.*

*ARTIUCOLO 3 – PRECISAZIONI*

*La vendita, che avviene nello stato di fatto in cui gli immobili in oggetto attualmente si trovano, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.”*

A tale proposito, si riporta in allegato nota di trascrizione sopra citata e, salvo controlli e approfondimenti

da parte del Professionista Delegato, dovrà considerarsi il diritto di prelazione dello Stato (o degli altri enti territoriali competenti).

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti **ESCLUSIVAMENTE** alle unità (quelle distinte al Catasto Fabbricati) costituenti il lotto, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Solarolo, Foglio 5, Particella 130:

- Sub. 5, B.C.N.C. (corte), comune ai sub. 1 e 4.

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

Trattandosi di unità immobiliari in un contesto isolato, insistenti su un lotto autonomo, il bene deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere spese condominiali.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si rimanda a quanto espresso nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Romagna Faentina in data 02/07/2018, prot. 43979/2018, a seguito della richiesta dello scrivente prot. 42855/2018, di cui si riporta uno stralcio:

*“che l'area sita in Solarolo, distinta in Catasto al Foglio n° 5 Mappali n° 130 e 148 ha la seguente destinazione urbanistica in base al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo vigente nel Comune di Solarolo:*

- *Art. 13 “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura”;*

*I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E. e dalle relative previsioni e/o prescrizioni:*

- *Tav. P.2 - Norme di attuazione;*

- *Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 1.2;*
- *Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli - Tavole: A, B, Ca, Cb e D contassegnate col numero: 1 (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli;*

*I mappali di cui sopra sono sempre interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione RUE (Tav. P.2).*

*Le “Tavv. C.2 - Tavole dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli” costituiscono inoltre una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.*

*Le norme sovra ordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.*

*Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.”*

Per la tipologia di immobile in questione (coinvolgente un'area di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che viene allegata alla presente.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Solarolo (Unione dei Comuni della Romagna Faentina), nonché quanto riportato nel titolo d'acquisto, premettendo che il fabbricato ad uso magazzino/sgombero in prossimità della strada risulta realizzato antecedentemente al 1967 (e ragionevolmente anche al 1942), sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- permesso di costruzione del 25/09/1965, prot. 3240 del 10/08/1965 per costruzione di allevamento avicolo;
- permesso di costruzione del 22/12/1967, prot. 4187 del 10/11/1967 per ampliamento di capannone avicolo;
- concessione in sanatoria n. 2395 del 01/06/1993, prot. 3806/1986, 4309/1987, 5382/1987 e 2239/1983 per modifiche esterne ed interne a capannone esistente: costruzione di nuovo capannone adibito ad allevamento avicolo (comprensivo di certificato di agibilità in deroga)

È stato inoltre reperito un parere favorevole Vigili del Fuoco del 23/03/1992, prot. 1312 del 25/03/1002 per deposito G.P.L. per allevamento avicolo. Non è stata tuttavia reperita pratica edilizia correlata.

- autorizzazione del 31/10/1994, prot. 4633 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad edifici ed esecuzione di opere soggette ad autorizzazione
- denuncia di inizio attività del 11/07/2007, prot. 4421/2007 per manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da rurale ad urbano di un fabbricato ad un tempo adibito ad abitazione e servizi
- denuncia di inizio attività del 01/12/2007, prot. 7508/2007 per realizzazione di recinzione con passaggi carrabili e pedonale
- denuncia di inizio attività del 03/06/2009, prot. 3313/2009 per cambio di destinazione d'uso da servizio ad attività artigianale

Precisando ancora che lo scrivente non ha avuto modo di accedere all'unità sub. 1 per ragioni di sicurezza ed incolumità, in ragione della precarietà e della prossima labenza dell'immobile stesso nonché della vegetazione incontrollata e del tamponamento di diverse aperture e che dunque non si ha modo di esprimersi compiutamente rispetto a tale porzione, si deve rilevare quanto segue:

- a sinistra dell'accesso carrabile e pedonale, è presente un manufatto in muratura (già utilizzato come centrale termica) di dimensioni circa 2,80x3,80 metri e altezza circa 3,60 metri, evidentemente di remota formazione, ma non rappresentata né nelle mappe storiche né nelle successive pratiche edilizie. A parere dello scrivente, anche in ragione della ridotta distanza dal confine stradale e sulla base degli accertamenti svolti, non appare possibile e/o conveniente procedere alla regolarizzazione del manufatto, che dovrà essere evidentemente demolito e rimosso;
- nell'area cortilizia, è presente un container ad uso "baracca di cantiere" che dovrà essere

evidentemente rimosso, non essendo conveniente o ragionevole procedere alla regolarizzazione del manufatto in tale posizione.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Solarolo (Unione dei Comuni della Romagna Faentina), sulla base del sopralluogo svolto e del rilievo sommario e generale svolto, dovrà procedersi alla regolarizzazione delle difformità sopradette mediante la rimozione dei manufatti non autorizzati. Il futuro acquirente dovrà inoltre, anche sulla base dell'effettivo utilizzo del fabbricato ad uso sgombero/deposito, procedere alla verifica e all'eventuale regolarizzazione di tale fabbricato, in caso di difformità rispetto allo stato dei luoghi, non rilevabili per le ragioni già dette.

Si segnala inoltre che non appaiono completamente eseguite le pratiche edilizie citate (in particolare non risulta incapsulata la copertura in cemento-amianto del capannone) né risultano oggetto di fine lavori le citate pratiche edilizie.

In via forfettaria ed indicativa, precisando che gli oneri per la rimozione e/o incapsulamento della copertura in cemento-amianto sarà contemplato nella successiva detrazione rispetto alle caratteristiche, allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, può indicarsi un importo complessivo di €5.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla chiusura delle pratiche edilizie nonché per l'opportuna rimozione delle opere non autorizzate.

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

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

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018),

prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099), il diritto della società esecutata risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non fossero gravati da tali pesi.

#### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

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

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, evidenziando che non è stato possibile per ragioni di sicurezza accedere all'interno dell'unità di cui al sub. 1, non si segnalano – per quanto visionabile – evidenti difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi (salvo quanto precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizio-urbanistica), che potranno comunque essere eventualmente regolarizzate dal futuro acquirente a propria cura e spese.

Si segnala in particolare la presenza di un manufatto (già utilizzato come centrale termica) in prossimità dell'accesso carrabile di dimensioni circa 2,80x3,80 metri, all'interno dell'area già censita al Catasto Fabbricati. Posto che, come indicato nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” non appare possibile la regolarizzazione dello stesso e se ne dovrà dunque prevedere la rimozione, non si è conseguentemente ritenuto di procedere alla rappresentazione al Catasto Fabbricati, anche per ragioni di economia per la procedura e per evitare ulteriori adempimenti al futuro acquirente.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto le difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali potranno essere – eventualmente e se necessario – regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente, anche nell'ambito degli interventi di regolarizzazione edilizio-urbanistica necessari.



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

L'area di terreno retrostante il capannone ad uso servizi, attualmente distinto al Catasto Fabbricati con la qualità frutteto, risulta in realtà incolto e non produttivo. Sarà onere del futuro acquirente procedere alla variazione colturale, anche rispetto alle effettive modalità di utilizzo del terreno agricolo.

Relativamente ai beni censiti al catasto fabbricati, il futuro acquirente – anche in relazione agli interventi che vorrà attuare e/o alle modalità in cui vorrà fruire del bene – potrà eventualmente valutare una variazione di categoria catastale in relazione al livello di degrado che ne determina una incapacità di produrre un reddito proprio nell'attuale stato.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Magazzino/sgombero (piano terra):** circa mq 59,35 di superficie (pari anche alla superficie raggugliata);
- **Magazzino/sgombero (piano primo):** circa mq 59,35 di superficie (pari anche alla superficie raggugliata);
- **Ripostiglio (piano terra):** circa mq 12,60 di superficie, pari a mq 3,15 di superficie raggugliata;
- **Capannone (piano terra):** circa mq 845 di superficie (pari anche alla superficie raggugliata);
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 3.874 di superficie, pari a mq 77,50 di superficie raggugliata;
- **Terreno agricolo:** superficie catastale ha 0.33.89.

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 122 per il magazzino/sgombero, di circa mq 923 per il capannone e di mq 3.389 per il terreno agricolo.

Per superficie raggugliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 25% della

superficie del ripostiglio (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i vani principali), e il 2% della superficie dell'area cortilizia, ritenuta afferente al capannone.

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Solarolo e Faenza, 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 corpo ma considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2017, per il Comune di Solarolo, in fascia extraurbana, zona rurale e frazioni minori, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- dei capannoni tipici in stato conservativo normale (min/max): €/mq 285,00/405,00
- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):  
€mq 740,00/1.050,00

nonché, relativamente all'area di terreno, considerando quanto i valori agricoli medi della Provincia di Ravenna per la regione agraria n. 4 (pianura del Lamone), riportante i prezzi:

- dei terreni coltivati abbandonati: €/ha 13.350,00
- dei terreni incolti produttivi: €/ha 6.610,00

Nell'ambito delle valutazioni del perito estimatore, si ritiene pertinente l'assunzione dei seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- sgomberi €mq 750,00
- capannone €mq 285,00
- terreno €/ha 10.000,00

## DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si ritiene necessario considerare l'applicazione di un deprezzamento in relazione alle normali caratteristiche dell'immobile, specificamente individuato rispetto alla tipologia di bene:

- relativamente al fabbricato a sgombero si adotterà un deprezzamento **del 85%**, connesso in particolare alle caratteristiche dello stabile (pressoché labente, inaccessibile, necessitante di interventi di consolidamento, destinazione non abitativa, ecc.). I deprezzamenti sopra detti comprendono anche gli onorari e le spese tecniche eventualmente necessari per gli eventuali completamenti e/o verifiche.
- relativamente al capannone si adotterà un deprezzamento **del 65%**, connesso in particolare alle caratteristiche dello stabile (altezza limitata rispetto a un generico capannone, progettato in regime non sismico, privo di illuminazione superiore, necessitante di intervento di bonifica della copertura in cemento-amianto, necessità di rifacimento dell'impiantistica, delle pavimentazioni e delle finiture, ecc.). I deprezzamenti sopra detti comprendono anche gli onorari e le spese tecniche eventualmente necessari per gli eventuali completamenti e/o verifiche.
- relativamente al terreno, non si ritengono necessari specifici deprezzamenti,

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, così come segnalato nello specifico paragrafo, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di **€ 5.000,00** per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla chiusura delle pratiche edilizie nonché per l'opportuna rimozione delle opere non autorizzate.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e 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, ricordando comunque che il bene è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e suscettibile di prelazione del Ministero per i beni e le attività culturali, Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

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

#### CONTEGGI DI STIMA

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

<b>valore del fabbricato ad uso sgombero</b>	mq	122,00	x €/mq	750,00	€91.500,00
<b>sommano</b>					<b>€91.500,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				<b>-85,00%</b>	<b>-€77.775,00</b>
<b>restano</b>					<b>€13.725,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					<b>-€5.000,00</b>
<b>restano</b>					<b>€8.725,00</b>
<b>valore del fabbricato ad uso sgombero</b>					<b>€8.725,00</b>
<b>valore del fabbricato ad uso capannone</b>	mq	923,00	x €/mq	285,00	€263.055,00
<b>sommano</b>					<b>€263.055,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				<b>-65,00%</b>	<b>-€170.985,75</b>
<b>restano</b>					<b>€92.069,25</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					<b>€0,00</b>
<b>restano</b>					<b>€92.069,25</b>
<b>valore del fabbricato ad uso capannone</b>					<b>€92.069,25</b>

<b>valore del terreno</b>	ha 0,3389 x €/mq 10.000,00	€3.389,00
<b>sommano</b>		€3.389,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	0,00%	€0,00
<b>restano</b>		€3.389,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€0,00
<b>restano</b>		€3.389,00
<b>valore del terreno</b>		€3.389,00
<b>valore del compendio ( fabbricato ad uso sgombero + fabbricato ad uso capannone + terreno)</b>		€104.183,25
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€0,00
<b>restano</b>		€104.183,25
detrazioni per spese condominiali insolute		€0,00
<b>restano</b>		€104.183,25
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€15.627,49
<b>restano</b>		€88.555,76
<b>valore da inserire nel bando<sup>1</sup></b>		€89.000,00

#### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

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

#### DIVISIBILITÀ

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

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

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

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando alla più completa descrizione precedente e alla relativa documentazione fotografica, il bene è un compendio di due unità immobiliari (magazzino/deposito in cattivo stato di conservazione e fabbricato costruito per esigenze industriali) e di un'area di terreno (qualità frutteto, in realtà non coltivato). La prima unità, derivante da un fabbricato rurale ipotizzabile del primo novecento, è come detto inaccessibile e in elevato degrado. Il secondo, derivante da un'attività avicola e successivamente utilizzato come ricovero mezzi di trasporto, è stato realizzato negli anni '60.

I beni sono in prossimità del confine con il Comune di Bagnara, lungo via Ordiere, che è una trasversale della S.P. 67 via Lunga, nella zona rurale di Solarolo per quanto in prossimità di un ampio magazzino di rivendita di materiale edile, non facilmente collegato alle principali reti viarie e infrastrutturali.

Il bene (costituito complessivamente da due unità immobiliari catastali), con accesso da via Ordiere nn. 7 e 8, attraverso un cancello pedonale/carrabile, è costituito: da un'unità ad uso magazzino/deposito/sgombero, avente a piano terra due vani ad uso sgombero e un vano ad uso ripostiglio; a piano primo, accessibile da scala interna, da due vani ad uso ripostiglio e uno ad uso sgombero; da un capannone realizzato per esigenze industriale, avente a piano terra tre vani ad uso deposito (di cui due di ampia dimensione), un ufficio, bagno con antibagno.

Lo stato di conservazione è scadente ed in avanzato degrado, dovuto al non utilizzo da alcuni anni del capannone e da diversi anni del fabbricato ad uso sgombero/ripostiglio, ormai abbandonato, in degrado, ricoperto di vegetazione e non accessibile in condizioni di sicurezza, tanto che lo scrivente non ha potuto

eseguire sopralluogo all'interno. Sono presenti alcuni manufatti non autorizzati, di cui dovrà essere prevista la rimozione (se non regolarizzabili).

Gran parte dell'area ricade in zona soggetta a vincolo di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (beni di carattere archeologico area che insiste su resti di insediamento della tarda età del bronzo) ed è oggetto di diritto di prelazione a favore dello Stato.

Superficie reale: magazzino/sgombero circa mq 131, capannone circa mq 845, area cortilizia circa mq 3.874, terreno agricolo ha 0.33.89 (superficie catastale). Superficie commerciale: circa mq 122 per il magazzino/sgombero, circa mq 923 per il capannone e di mq 3.389 per il terreno agricolo.

#### **CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali e meglio precisato nella visura camerale, il codice fiscale del debitore esecutato (validato in anagrafe tributaria) è il seguente:

- -----, C.F. -----

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

Essendo esecutata una società, non si ritiene pertinente.

#### **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

Essendo esecutata una società ed essendo il bene pignorato non a destinazione abitativa, non si ritiene pertinente.

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

Secondo quanto desumibile dalla certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018), prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 01/03/20011, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. 143.652/17.099), nonché 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**

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) del 02/03/2018 (riferita al 25/02/2018) prodotto dal precedente, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

**CONCLUSIONI**

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

---

<b>LOTTO UNICO</b>	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si	
<b>Magazzino,</b>	trovano, siti a Solarolo, località Solarolo (RA), via Ordiere n. 7 e 8,	
<b>fabbricato per</b>	distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, Foglio 5,	
<b>esigenze industriali</b>	Particella 130, Sub. 1 e 4 e distinto al Catasto Terreni del Comune di	
<b>e terreno</b>	Solarolo, Foglio 5, Particella 148	<b>€ 89.000,00</b>

---

[OMISSIS]

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

Ravenna, 15 settembre 2018

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Fabrizio Fontana



### ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Stralcio degli strumenti urbanistici
7. Documentazione amministrativa
8. Valori di riferimento
9. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione
10. Documentazione fotografica
11. Visura camerale della società
12. Documentazione planimetrica
13. Certificato di destinazione urbanistica
14. Allegato A