

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N.36/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promossa da:	1° Udienza 04/12/2024
	PROCEDENTE: [REDACTED]	Ore 10.20
	[REDACTED] società di diritto italiano, con sede legale	<u>Rinviata a</u>
	in Verona, Viale dell'Agricoltura n.7, iscrizione al Reg. delle Imprese di Verona e C.F.	<u>3°Udienza</u>
	00390840239, p.Iva 02659940239 – in persona del L.R., rappresentata e difesa [REDACTED]	<u>07/05/2025 Ore 11.20</u>
	[REDACTED] in virtù di procura	
	generale alle liti rilasciata in data 14/12/2010 con atto a rogito [REDACTED]	
	n.Rep.68049 n.Racc.18929, ed elettivamente domiciliata presso lo studio [REDACTED]	
	[REDACTED] il quale chiede che le comunicazioni	
	relative al presente atto vengano effettuate a mezzo fax. [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Contro	
	ESECUTATI: 1) [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Premessa	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Samuele Labanca, con decreto in data	
	03/06/2024 ed invio PEC del 04/06/2024, nominava la scrivente Alessandrini Geom.	
	Isabella, con studio in Via Walter Goetz n°4 Classe (RA), Consulente Tecnico d'Ufficio, il	
	quale provvedeva al giuramento di rito e a dare conferma di accettazione, dichiarando	



inoltre l'inesistenza di situazioni di incompatibilità, in data 06/06/2024 tramite trasmissione

alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta, mediante procedura telematica.

In data 04/10/2024 il sottoscritto CTU, chiede mediante trasmissione PEC, proroga dei

termini per il deposito della perizia, vista la complessità nel reperire tutta la documentazione

necessaria al fine di istruire la relazione di stima, la quale le viene concessa con **rinvio**

dell'udienza al 12/02/2025.

In data 23/12/2024 il sottoscritto CTU, chiede mediante trasmissione PEC, una seconda

proroga dei termini per il deposito della perizia, in quanto, dopo essere riuscito a reperire

tutta la documentazione necessaria e dopo avere rilevato alcuni aspetti tecnici fatti presente

con istanza all'Ill.mo Giudice, per essere autorizzata ad eseguirne la risoluzione, le viene

concessa con **rinvio dell'udienza al 07/05/2025.**

Al C.T.U. viene conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto riportati, redigendo

perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando

immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve

precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria

dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in

referimento a ciascuno degli immobili pignorati:



a) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti

anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione

a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri

immobiliari) per il periodo considerato;

b) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un

atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici

registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Nulla da precisare.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

c) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che

sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del

pignoramento.

La certificazione risale sino agli atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data

anteriore oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 10/04/2024, per tutto il

compendio immobiliare esecutato.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato

l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del

documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo

preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data

dell'atto di acquisto derivativo od originario anteriore di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i



dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- Nella certificazione notarile sono riportati solo i dati catastali degli immobili riferiti all'attualità.

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

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

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

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

- Non risulta un deposito da parte del creditore procedente di un certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si è provveduto a richiederlo direttamente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnara di Romagna, nel contempo è stato richiesto e rilasciato anche un certificato di matrimonio per ogni esecutato, i quali risultano entrambi coniugati in regime di separazione dei beni. (si vedano gli allegati).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo,



previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con

allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

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

oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare

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

la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli

estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza

di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive**

effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma,

della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il



conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco

competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne

indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto

della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso

l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari

alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente

divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del

caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica

delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente

al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,

uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;



9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,

per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo

frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati

in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi

sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché

dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-

artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore



	pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo	
	annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di	
	eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora	
	scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data	
	della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica	
	utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica	
	che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con	
	indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di	
	stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi	
	sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita	
	immobiliare.	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del	
	Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia	
	una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato	
	personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i	
	proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
	comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla	
	procedura di vendita.	
	16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di	
	cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli	
	identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip <i>(sempre che la check list</i>	
	<i>non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del</i>	



Processo).

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n.1)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n.1)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n.6 e 13)
- CONFINI (Quesito n.1)
- PROPRIETÀ (Quesito n.7)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE (Quesito n.6)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
(Quesito 8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI
(Quesito n.9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n.11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n.6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO (Quesito n.4)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n.7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n.8)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n.6 e 7)
- REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA (Quesito n.2)



	○ EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOB. (Quesito n.3)	
	○ REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' (Quesiti n.4)	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n.11)	
	○ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE (Quesito n.13)	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2)	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n.9)	
	○ STIMA DEI BENI (Quesito n.9)	
	○ DEPREZZAMENTI (Quesito n.4 e 9)	
	○ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n.9)	
	○ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)	
	○ DIVISIBILITA' (Quesito n.7)	
	○ DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito n.2 e 14 - <u>Separato Allegato A</u>)	
	○ VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n.11)	
	○ FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n.1 e 10)	
	○ ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n.12)	
	○ DEPOSITO TELEMATICO ED INVIO COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN	
	FORMA ANONIMA (Quesito n.15 e 16)	
	La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver	
	effettuato in loco il giorno 21 giugno 2024 ed il giorno 08 luglio 2024 alla presenza	
	dell'Avv. Serena Scarano in qualità di Custode Giudiziario e degli esecutati, i dovuti	
	accertamenti e misurazioni, portandole poi a termine in autonomia, in accordo con il	
	Custode Giudiziario e delle parti esegutate, in ulteriori due sopralluoghi effettuati nei giorni	
	01 e 25 luglio 2024 , dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico dell'Unione	
	dei Comuni della Bassa Romagna, nello specifico per il Comune Bagnara di Romagna e	
	Cotignola, l'Agenzia delle Entrate di Ravenna-Lugo-Imola, l'Agenzia del Territorio	



(Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto di seguito.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile

valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili

a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la

localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i

valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più

competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale.

L'esecuzione in oggetto coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 8 lotti così

identificati:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

PROPRIETA' :



	LOTTO-4)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)	
		AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)	
		AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)	
		MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)	
		FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)	
		PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)	
		PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)	
	LOTTO-5)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)	
	LOTTO-6)	FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE	
		(Fg.8 par.14 sub.13)	
		ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)	
	LOTTO-7)	BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)	
		BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)	
		BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)	
		BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)	
	LOTTO-8)	TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)	
		(Comune di Cotignola)	
		* * *	
		DATI DI PIGNORAMENTO – (Quesito 1)	
		Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 10/04/2024, n.6655	
		del registro generale e n.4979 del registro particolare, con rep.n.955 del 20/03/2024,	
		sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti reali su beni	
		immobili appresso indicati con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell’art.2912 c.c., che	
		così si individuano:	

Firmato Da: ALESSANDRINI ISABELLA Enesq Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2452fe



a) Quota per intero della piena proprietà, intestata a

residente in

) sui beni immobili censiti

come segue:

1. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 1, subalterno 1,**

cat A4, Classe 2, consistenza 8,5 vani, Via Molinello n. 21, Piano T-1, RC €. 320,46;

2. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 1, subalterno 2,**

cat D10, Via Molinello n. 21, Piano T-1, RC €. 552,00;

3. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 3, particella 73, subalterno 1,**

cat A4, Classe 2, consistenza 8,5 vani, Via Molinello n. 6, Piano T-1, RC €. 320,46;

4. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 3, particella 73, subalterno 2,**

cat D10, Via Molinello n. 6, Piano T-1, RC €. 824,00;

5. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8 particella 19,** superficie

6.480 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 50,94; agrario €.48,53;

6. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8 particella 169,** superficie

2.571 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 20,58; agrario €.19,25;

7. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8 particella 197,** superficie

88.833 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 698,32; agrario €.665,25;

8. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 3 particella 206,** superficie

1.313 mq; prato cl. 2; redditi: dominicale €. 6,33; agrario €. 3,05;

9. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 3 particella 153,** superficie

1.450 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 6,99; agrario €. 3,37;

10. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 9 particella 196,** superficie

3.396 mq; seminativo cl. 2, redditi: dominicale €. 32,72; agrario €.28,06;



11. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 9 particella 464**, superficie

48.288 mq;

a) **quota per intero della piena proprietà, intestata a**

sui beni immobili censiti

come segue:

12. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14,**

subalterno 5, cat A3, Classe 2, consistenza 15,5 vani, Via Molinello n. 9, Piano T-1, RC €. 1.000,64;

1.000,64;

13. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 6,**

cat A3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, Via Molinello n. 5, Piano T-1, RC €. 298,25;

14. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 9,**

cat C6, Classe 2, consistenza 22 mq, Via Molinello n. 9, Piano T, RC €. 68,17;

15. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 10,**

cat C6, Classe 2, consistenza 35 mq, Via Molinello n. 9, Piano T, RC €. 108,46;

16. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 11,**

cat C2, Classe 3, consistenza 160 mq, Via Molinello n. 9, Piano T, RC €. 578,43;

17. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 13,**

cat D8, Via Molinello n. 9, Piano S1-T, RC €. 7.358,00;

18. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 14,**

cat D7, Via Molinello n. 9, Piano T-1-2, RC €. 2.642,00;

19. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 120**, superficie

13.400 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 37,38; agrario €.0,69;

20. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 174**, superficie

4.970 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 14,12; agrario €. 0,26;



21. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 5 particella 177 , superficie		
2.693 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 7,51; agrario €.0,14;		
22. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 5 particella 179 , superficie		
11.365 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 31,70; agrario €.0,59;		
23. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 16 , superficie		
3.300 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 16,19; agrario €. 7,67;		
24. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 43 , superficie		
3.550 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 17,42; agrario €. 8,25;		
25. NCT di Ravenna, comune di Cotignola, foglio 7 particella 30 , superficie 1.380 mq; orto		
irriguo cl. 2, redditi: dominicale €. 33,85; agrario €. 22,09;		
26. NCT di Ravenna, comune di Cotignola, foglio 10 particella 319 , superficie 1.928 mq;		
seminativo arborato cl. 2, redditi: dominicale €. 19,42; agrario €.15,43;		
<u>I beni pignorati consistono con quanto presente agli atti dell'originale della certificazione</u>		
<u>notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi del ex art.567 c.p.c., del Tribunale di</u>		
<u>Ravenna, rilasciata in data 03/05/2024 e redatta a firma Notaio Dott. Niccolò Tiecco, di</u>		
<u>Perugia, con depositato in Cancelleria in data 27/05/2024, dall'avv. Rocco Guarino di</u>		
<u>Ravenna.</u>		
* * *		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E DATI CATASTALI -		
(Quesito 1-6-13)		
I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:		
Catasto Terreni e Fabbricati del Comune BAGNARA DI ROMAGNA beni intestati a:		
LOTTO 1-2)		
diritto di proprietà 1000/1000.		



LOTTO 1-)

1. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 1, subalterno 1,

cat A4, Classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale mq.260, Via Molinello n. 21, Piano

T-1, RC €. 320,46;

- particella corrispondente al Catasto Terreni al Fg.8 – Particella 1, E. Urbano Sup.mq.1410;

2. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 1, subalterno 2,

cat D10, Via Molinello n. 21, Piano T-1, RC €. 552,00;

- particella corrispondente al Catasto Terreni al Fg.8 – Particella 1, E. Urbano Sup.mq.1410;

3. NCEU di Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 1, subalterno 3,

B.C.N.C. (Corte) ai Sub.1 e sub.2;

4. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 19, superficie

6.480 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 50,94; agrario €.48,53;

5. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 169, superficie

2.571 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 20,58; agrario €.19,25;

6. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 197, superficie

88.833 mq; seminativo cl. 2; redditi: dominicale €. 698,32; agrario €.665,25;

LOTTO 2-)

7. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 3, particella 73, subalterno 1,

cat A4, Classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale mq.299, Via Molinello n. 6, Piano T-

1, RC €. 320,46;

- particella corrispondente Catasto Terreni al Fg.3 – Particella 73, E. Urbano Sup.mq.2330;

8. NCEU di Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 3, particella 73, subalterno 2,

cat D10, Via Molinello n. 6, Piano T-1, RC €. 824,00;

- particella corrispondente Catasto Terreni al Fg.3 – Particella 73, E. Urbano Sup.mq.2330;

9. NCEU Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 73, subalterno 3,



B.C.N.C. (Corte) ai Sub.1 e sub.2;

10. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 3 particella 206**, superficie

1.313 mq; prato cl. 2; redditi: dominicale €. 6,33; agrario €. 3,05;

11. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 3 particella 153**, superficie

1.450 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 6,99; agrario €. 3,37;

LOTTO 3)

[REDACTED] —

diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 3-)

12. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 9 particella 196**, superficie

3.396 mq; seminativo cl. 1, redditi: dominicale €. 32,72; agrario €.28,06;

13. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 9 particella 464**, superficie

48.288 mq; redditi: dominicale €. 520,08; agrario €.436,20, particella suddivisa in 3

porzioni:

- seminativo, classe1, superficie mq.3.200, r.a. 26.44 – r.d.30.84;

- vigneto, classe U, superficie mq.18.000, r.a.185.92 – r.d.228.22;

- seminativo, classe 1, superficie mq.27.088, r.a.223.84 – r.d.261.02;

Catasto Terreni e Fabbricati del Comune BAGNARA DI ROMAGNA e COTIGNOLA

beni intestati a:

LOTTO 4-) solo fg.8 part.14 sub.5-9-10-11-14

LOTTO 5-) fg.8 part.14 sub.6

LOTTO 6-) fg.8 part.14 sub.13

LOTTO 7-) fg.5 part.120-174-177-179

[REDACTED] —

diritto di proprietà 1000/1000.



LOTTO 8-) - del LOTTO 5) solo fg.8 part.16 e 43) - del LOTTO 7-) solo fg.7 part.30

diritto di proprietà: citato “da verificare”.

LOTTO 4-)

14. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 5,

cat A3, Classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie totale mq.464, Via Molinello n. 9, Piano

T-1, RC €. 1.000,64;

15. NCEU Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 9,

cat C6, Classe 2, consistenza 22 mq, superficie totale mq.26, Via Molinello n. 9, Piano T,

RC €. 68,17;

16. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 10,

cat C6, Classe 2, consistenza 35 mq, totale superficie mq.43, Via Molinello n. 9, Piano T,

RC €. 108,46;

17. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 11,

cat C2, Classe 3, consistenza 160 mq, superficie totale mq.190, Via Molinello n. 9, Piano T,

RC €. 578,43;

18. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 14,

cat D7, Via Molinello n. 9, Piano T-1-2, RC €. 2.642,00;

- particelle corrispondenti al Catasto Terreni al Fg.8 – Particella 14; E.U. Sup.mq.6.520;

19. Nuova costituzione di Elaborato Planimetrico depositato presso l'Ufficio Provinciale

– Territorio di Ravenna, Servizi catastali, Pratica Numero RA0013656/2025 del 13/02/2025

a nome del sottoscritto C.T.U. Geom. Alessandrini Isabella, su autorizzazione a procedere

del G.E. Dott. Samuele Labanca, con istanza del 23/12/2024:

- NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 16,**

Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,6,13;



	- NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 17,	
	Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,11;	
	- NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 18,	
	Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,13;	
	- NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 19,	
	Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,9,10,11,14;	
	20. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 16, superficie	
	3.300 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 16,19; agrario €. 7,67;	
	21. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, foglio 8 particella 43, superficie	
	3.550 mq; prato cl. 2, redditi: dominicale €. 17,42; agrario €. 8,25;	
	LOTTO 5-)	
	22. NCEU Ravenna, Comune di Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 6,	
	cat A3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie mq.152, Via Molinello n. 5, Piano T-	
	1, RC €. 298,25;	
	23. Nuova costituzione di Elaborato Planimetrico depositato presso l'Ufficio Provinciale	
	– Territorio di Ravenna, Servizi catastali, Pratica Numero RA0013656/2025 del 13/02/2025	
	a nome del sottoscritto C.T.U. Geom. Alessandrini Isabella, su autorizzazione a procedere	
	del G.E. Dott. Samuele Labanca, con istanza del 23/12/2024.	
	NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 16,	
	Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,6,13;	
	- particelle corrispondenti al Catasto Terreni al Fg.8 – Particella 14; E.U. Sup.mq.6.520;	
	LOTTO 6-)	
	24. NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, foglio 8, particella 14, subalterno 13,	
	cat D8, Via Molinello n. 9, Piano S1-T, RC €. 7.358,00;	



25. Nuova costituzione di Elaborato Planimetrico depositato presso l'Ufficio Provinciale

– Territorio di Ravenna, Servizi catastali, Pratica Numero RA0013656/2025 del 13/02/2025

a nome del sottoscritto C.T.U. Geom. Alessandrini Isabella, su autorizzazione a procedere

del G.E. Dott. Samuele Labanca, con istanza del 23/12/2024.

NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 16,**Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,6,**13;**NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14, subalterno 18,**Via Molinello n.9, P.T.–B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,**13;**

- particelle corrispondenti al Catasto Terreni al Fg.8 – Particella 14; E.U. Sup.mq.6.520;

26. NCT di Ravenna, comune di Cotignola, foglio 7 particella 30, superficie 1.380 mq; orto

irriguo cl. 2, redditi: dominicale €. 33,85; agrario €. 22,09;

LOTTO 7-)25. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 120,** superficie

13.400 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 37,38; agrario €.0,69;

26. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 174,** superficie

4.970 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 14,12; agrario €. 0,26;

27. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 177,** superficie

2.693 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 7,51; agrario €.0,14;

28. NCT di Ravenna, comune di Bagnara di Romagna, **foglio 5 particella 179,** superficie

11.365 mq; bosco alto cl. 2, redditi: dominicale €. 31,70; agrario €.0,59;

LOTTO 8-)29. NCT di Ravenna, comune di Cotignola, **foglio 10 particella 319,** superficie 1.928 mq;

seminativo arborato cl. 2, redditi: dominicale €. 19,42; agrario €.15,43;

Si allegano inoltre le visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco

subalterni, estratto di mappa, in verifica alla storia catastale delle particelle oggetto di



esecuzione. (Vedasi allegati).

* * *

CONFINI – (Quesito 1)

I presenti beni confinano con:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

Confini: con terreno di proprietà part.197, strada provinciale 48-Via Molinello e angolo con strada via Nuova e scolo consortile San Mauro.

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

Confini: circoscritto con terreno di proprietà su quattro lati quale particella 197 del fg.8

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

Confini: circoscritto con terreno di proprietà su tre lati, quale particella 197 del fg.8, un lato con altra proprietà part.168.

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

Confini: con terreni di proprietà quali part.19 e 169, con strada provinciale 48/via Molinello, angolo con strada via Nuova oltre scolo consortile San Mauro, salvo altri.

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

Confini: con strada Provinciale 48-via Molinello, angolo Via Rio Fantino, confini di proprietà part.153 e 206, salvo altri.

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)



Confini: con strada vicinale, confini di proprietà, salvo altri.

PROPRIETA' :

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)

Confini: con Strada Provinciale 48/via Molinello, angolo via Canale, muri di proprietà, parti

comuni, salvo altri.

PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)

PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)

Confini: con via Canale, argine scolo, salvo altri.

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

Confini: con Strada Provinciale 48/via Molinello, muri di proprietà.

LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE

(Fg.8 par.14 sub.13)

Confini: con Strada Provinciale 48/via Molinello, ragioni comuni e unità similari.

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

Confini: con strada Provinciale 48/via Molinello, particella 14 del fg. 8 (ristorante/pizzeria)

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

Confini: con via Trupatello, ragioni comuni di proprietà, salvo altri particella 224-215-122.

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)



(Comune di Cotignola)

Confini: è Strada Via Gaetano Salvemini, confina con area verde, con varie proprietà

private, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ (Quesito 7)

PROPRIETÀ' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

Tutti i beni di cui sopra, di proprietà per 1000/1000 al sig. [REDACTED]

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

Piena proprietà 1000/1000 al sig. [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei

beni.

PROPRIETÀ' :

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)



	FABBRICATO - MULINO	(Fg.8 par.14 sub.14)	
	PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)	
	PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)	
	LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 6)	
	LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE		
		(Fg.8 par.14 sub.13)	
	ORTO (Comune di Cotignola)	(Fg.7 part.30 sub.-)	
	LOTTO-7) BOSCO	(Fg.5 part.120 sub.-)	
	BOSCO	(Fg.5 part.174 sub.-)	
	BOSCO	(Fg.5 part.177 sub.-)	
	BOSCO	(Fg.5 part.179 sub.-)	
	LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA)	(Fg.10 par.319 sub.)	
	(Comune di Cotignola)		
	Tutti i beni di cui sopra, di proprietà per 1000/1000 al sig. [REDACTED].		
	* * *		
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E		
	QUANTO PIGNORATO (Quesito 6)		
	Dagli accertamenti eseguiti, risulta corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e		
	quanto pignorato.		
	Si vedano allegate alla presente, estratto di mappa, elaborato planimetrico e relativo elenco		
	subalterni, planimetrie e visure catastali per la rispondenza di cui sopra.		
	* * *		
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E		
	ONERI (anche di natura condominiale) (Quesito 8)		
	In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, per quanto citato negli atti di		



compravendita di provenienza e/o degli atti di costituzione di servitù, per la tipologia stessa

degli immobili dei vari lotti, vengono elencate di seguito tutte le formalità inerenti.

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

- **In merito ad oneri di natura condominiale**, si rimanda al capitolo seguente “Spese fisse di gestione e manutenzione e spese condominiali”.

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

-Nell'atto di compravendita redatto [REDACTED] di Modena trascritto

in data 25 febbraio 2004, Reg.Gen.n.4895, Reg.Part.n.3366, Rep.n.95575/15059, ... “fondo

rustico con sovrastante fabbricato rurale, posto in Comune di Bagnara di Romagna, tra la

via Molinello e la Via Nuova**foglio 8, mappali 1 sup.mq.1410 mappale 2**

sup.mq.90843....”. Dal mappale 2 oggi deriva il mappale 197, l'art.2 cita: “L'immobile

viene venduto nello stato di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso,

accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, usi diritti, fissi ed infissi per il fabbricato, azioni

e ragioni, con le servitù attive e passive se esistenti e competenti, e come pervenuto ai

venditori con la suddetta successione del sig. Benazzi Piani Achille deceduto ...”.

LOTTO-2) PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto di costituzione diritti reali a titolo

oneroso redatto dal [REDACTED] a Ravenna in data

05/11/2003, Reg.Gen.n.24613, Reg.Part.n.15287, Rep.n.38250, registrato a Lugo il

23/10/2003, fra le parti “Demanio dello Stato e [REDACTED] per la particella 153 del

Fg.3 costituzione di **servitù perpetua di condotta d'acqua a scopo irriguo** su di una



striscia di terreno larga complessivamente ml.4 di cui mt.1 al servizio della condotta

interrata e mt.3 quale fascia laterale di rispetto, lavori per la distribuzione irrigua nell'area

Santerno-Senio in destra C.E.R. ...".

LOTTO-2) PRATO

(Fig.3 part.206 sub.-)

- Il mappale 206 del foglio 3 nasce col frazionamento n.135267.2/2012 del 20 nov.2012 e

con Atto di compravendita redatto dal [REDACTED] di Imola trascritto in data 26

marzo 2013, Reg.Gen.n.4832, Reg.Part.n.3310, Rep.n.43468/8434, registrato a Imola il 22

marzo 2013 al n.803, "il [REDACTED] costituisce a carico di parte del mappale 206

del fg.3 di Bagnara di Romagna di sua proprietà ed a favore dei mapp.199-200-203-204 del

foglio 3 di Bagnara di Romagna di proprietà dalla società [REDACTED]

[REDACTED] che accetta servitù perpetua di passo con mezzi agricoli lungo il tratto

evidenziato con colore giallo nella pianta planimetrica

Le spese di manutenzione della suddetta strada saranno a carico della proprietà del fondo

dominante."

"I beni in contratto sono inoltre gravati di :

- **servitù di elettrodotto** trascritta a Ravenna l'15 giugno 1965 all'art.3296;

- **servitù per condotte acqua e gas** trascritta a Ravenna l'11 luglio1990 all'art.5976 a

favore dell'azienda Municipalizza di Imola AMI;

- **servitù perpetua di condotta acqua a scopo irriguo** trascritta a Ravenna l'11 maggio 1991

all'art.4260 a favore del consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale;

- **servitù di acquedotto** trascritta a Ravenna il 5 novembre 2003 all'art.15287 a favore del

Demanio dello Stato;

- **servitù elettrica** trascritta a Ravenna il 30 ottobre 2004 all'art.16335 a favore del

CON.AMI (Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale)."

LOTTO-1) TERRENO SEMINATIVO

(Fig. 8 part. 19 sub.-)



TERRENO SEMINATIVO**(Fg.8 part.169 sub.-)**

- **Servitù di acquedotto** di cui all'atto autenticato nelle firme dal

in Lugo in data 18 febbraio 1992 rep.n.10066 e 10067, in data 28/02/1992 rep.n.10180, in data 2 marzo 1992 rep.n.10190/1821 registrato a Lugo il 18 marzo 1992 n.175 trascritto a Ravenna il 25 marzo 1992 art.3253 ...

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO**(Fg.9 part.196 sub.-)****TERRENO****(Fg.9 part.464 sub.-)**

- **Servitù di acquedotto** a favore del Demanio dello Stato gravante le particelle 220 e 291 del foglio 9 (le quali particelle andranno a costituire la particella 196 e 464) costituita con atto autenticato da notaio Dr. Renato Giganti in data 17 novembre 2005 rep.n.42743 e n. 42747 e in data 18 novembre 2005 rep.n.42755/12980, registrato a Lugo il 28 novembre 2005 al n. 4310 e trascritto a Ravenna il 29 novembre 2005 all'art.17440.

- Con atto di costituzione di servitù a titolo gratuito redatto dal

(RA) trascritto a Ravenna in data 21/06/2011, Reg.Gen.n.11426, Reg.Part.n.7167, Rep.n.360360/35748, registrato a Lugo il 20/06/2011 al n.3297-serie 1T, fra le parti " con sede in Bagnara di Romagna, costituiscono **servitù a titolo gratuito di passaggio perpetua per persone, veicoli, animali e cose allo scopo di raggiungere la sponda del fiume Santerno** percorrendo la carraia già esistente, a favore dei mappali 474 e 466, meglio descritti in premessa ed a **carico dei mappali 464 e 196 del foglio 9** del Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna."

PROPRIETA' :

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**(Fg.8 part.14 sub. 5)****AUTORIMESSA****(Fg.8 part.14 sub. 9)****AUTORIMESSA****(Fg.8 par.14 sub.10)**

	MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)	
	FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)	
	PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)	
	PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)	
	LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)	
	LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE	
	(Fg.8 par.14 sub.13)	
	ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)	
	-Dall'atto di compravendita redatto dal [REDACTED] (RA)	
	trascritto a Ravenna in data 05/03/1982, Reg.Gen.n.2668, Reg.Part.n.1979,	
	Rep.n.34137/10744, registrato a Lugo il 26/02/1982 al n.471-Mod.I, Vol.161, cita quanto di	
	seguito:	
	<i>"... L'immobile sopra descritto si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui</i>	
	<i>oggi si trova, con tutti i suoi diritti reali, usi e servitù se e come legalmente esistenti, azioni</i>	
	<i>ragioni, aderenze, pertinenze, diritti d'acqua, a corpo.</i>	
	<i>... Gli oneri relativi alla pulizia, manutenzione, imbrigliamento delle sponde e dell'argine</i>	
	<i>del canale dei Molini, sono stati assunti dal Consorzio di Bonifica della bassa pianura</i>	
	<i>Ravennate e quindi l'acquirente ne è totalmente sollevato".</i>	
	* * *	
	SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI –	
	(Quesito 9 – 11)	
	Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione per alcuna delle unità immobiliari dei	
	vari lotti.	
	* * *	
	DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI	



DESTINAZIONE URBANISTICA – (Quesito 5)

Per tutti gli immobili di tutti i lotti in oggetto, quali fabbricati agricoli e non, terreni agricoli, sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) sia per immobili siti nel Comune di Bagnara di Romagna che per il Comune di Cotignola.

Il servizio Edilizia dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, ha rilasciato due C.D.U. che per brevità vengono solo citati e si rimanda la lettura completa agli allegati:

1)- C.D.U. Pratica n.270/2024 fasc.n.259/2024/R-CDU–**Comune Bagnara di Romagna**;
(Si riporta uno stralcio, vedi allegato completo)

Tutti i terreni / fabbricati da:

- *PSC ricadono in “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART.5.10 vedi all*
- *RUE ricadono in “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART.4.6.1 vedi all*
- *CUT: ricadono in zone di tutela aereoportuale, aree potenzialmente interessate da alluvioni, gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, ecc. Vedi all*

2)- C.D.U. Pratica n.264/2024 fasc.n.257/2024/R-CDU – Comune di **Cotignola**; (Si riporta uno stralcio, vedi allegato completo)

Vedi all.)

Foglio 7 Mappale 30:

- *PSC ricadono in “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART.5.10, ecc.... vedi all*
- *RUE ricadono in “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART.4.6.1 ecc..vedi all*
- *Carta Unica Territorio: vedi all*

Foglio 10 Mappale 319:

- *PSC vigente l'area in oggetto ricade all'interno: vedi all*
- AUC – Ambiti Urbani Consolidati – ART.5.2;*
- Perimetro del territorio urbanizzato – ART.4.1;*



- RUE vigente l'area in oggetto ricade all'interno: vedi all

parte a Sede Stradale – Art.3.3;

parte a Principali Parcheggi pubblici – Art.3.1.2;

- Carta Unica Territorio l'area in oggetto ricade all'interno: Vedi all

* * *

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO - (Quesito 11)

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico ed i beni non risultavano gravati da tali pesi.

* * *

EVENTUALE ACCATASTAMENTO – (Quesito 6)

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere Censite al Catasto Fabbricati e Terreni, secondo le planimetrie allegate, gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Dal confronto visivo fra la documentazione catastale agli atti e lo stato di fatto, si evidenzia quanto segue:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

Non vi è corrispondenza nelle planimetrie del Sub.1 e Sub.2 con lo stato di fatto, planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Ravenna il 11/06/2008.



L'incongruenza nasce in quanto nel 05/05/2009 con Prot.n.3878, periodo successivo al 2008

anno di presentazione denuncia catastale dell'immobile, fu presentato presso lo Sportello

Unico del comune di Bagnara di Romagna, un Permesso di costruire per restauro e

risanamento conservativo del fabbricato colonico, con demolizione delle superfetazioni

(servizi rurali); permesso mai rilasciato nonostante i lavori fossero stati iniziati e mai

ultimati e ad oggi risulta essere ancora un cantiere in sospeso. (Vedi paragrafo "**Eventuale**

origine presunta costruzione immobile e regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità.")

Il progetto prevedeva la modifica dell'immobile principale e dei servizi, pertanto l'eventuale

aggiornamento catastale delle unità immobiliari, sarà subordinato alla presa in carico con la

presentazione di una nuova pratica edilizia a conclusione e completamento dell'intervento

edilizio con relativa fine lavori.

Tale attività sarà un onere a carico di chi si aggiudicherà l'immobile, onere di cui verrà

tenuto conto nella determinazione finale del prezzo di stima.

Le discordanze rilevate sono:

- SUB.1: "abitazione":

a) si nota una diversa distribuzione di parte degli spazi interni;

b) è stata demolita la superfetazione esterna del sub.2 (ricovero attrezzi) sul retro del

fabbricato principale in aderenza al sub.1;

c) ci sono aperture e chiusure di vani porte e finestre sia interne che esterne.

- SUB.2: "annessi rurali":

a) è stata demolita la superfetazione del sub.2 (ricovero attrezzi) in aderenza al sub.1, sul

retro del fabbricato principale;

b) il ricovero attrezzi in corpo distaccato, posto sul fronte in prossimità della Via Molinello,

è stato completamente demolito;



c) il corpo distaccato con destinazione pollaio e forno, sul retro, risulta ancora in fase di ristrutturazione e modificato anche nella destinazione;

d) sono stati demoliti dei tramezzi creando così un unico ambiente..

Per le modifiche rilevate si riterrà necessario l'aggiornamento delle due planimetrie catastali con la presentazione di Docfa, previa la redazione di tipo mappale per modifica di sagoma, in quanto è stata alterata la consistenza delle u.i. e di conseguenza le rendite catastali che subiranno variazioni.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico comparativo del sub.1-sub.2

Fg.3 – Part.73.

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

A precisazione, sul mappale 153, insiste manufatto per cabina elettrica della Società Azienda Multiservizi Intercomunale (A.M.I.) identificato col mappale 100.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO-1) TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

PROPRIETA' :



LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, si rileva quanto segue:

- a) al piano terra è stato rappresentato un locale servizio denominato “dispensa” con accesso dal cortile esterno, ritengo in maniera erronea, in quanto il medesimo è stato indicato anche nella planimetria del sub.11 con indicazione “magazzino”: vista la natura del locale si ritiene corretto possa appartenere al sub.11, planimetria che identifica tutti i magazzini del P.T., pertanto andrebbe aggiornata la planimetria del sub.5 eliminando tale vano;
- b) sia al piano terra che primo si rileva una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. Si ritiene necessario l’aggiornamento della planimetria catastale.

Il tutto come meglio evidenziato nell’elaborato grafico comparativo del sub.5.

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, vi è corrispondenza, se non per la presenza di una piccola bucatina/finestra nella parete di fronte al portone di accesso.

Per la modesta modifica rilevata non si ritiene necessario l’aggiornamento della planimetria catastale in quanto non altera la consistenza della u.i. e di conseguenza la rendita catastale non subisce variazioni **(Circolare ex Agenzia del Territorio n. 2/2010 – punto 3, lettera e: variazioni delle u.i. censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione).**

Il tutto come meglio evidenziato nell’elaborato grafico comparativo del sub.9-Fg.8-Part.14.

Catastalmente null’altro da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, vi è corrispondenza.

Catastalmente null’altro da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, si rileva quanto segue:



a) si rilevano variazioni nelle aperture di porte e finestre;

b) si rileva una parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

c) è correttamente identificato il locale “magazzino” del P.T., locale inserito erroneamente nella planimetria sub.5 con la denominazione “dispensa”.

Si ritiene necessario l’aggiornamento della planimetria catastale.

Il tutto come meglio evidenziato nell’elaborato grafico comparativo del sub.11-fg.8-

Part.14.

FABBRICATO - MULINO

(Fg.8 par.14 sub.14)

Premesso che alcuni vani del mulino non erano facilmente accessibili, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, si rileva quanto segue:

a) si rilevano variazioni nelle aperture di porte e finestre;

b) si rileva una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, nella zona dei servizi esterni sul retro, con destinazione ripostigli/pollaio/legnaia.

Si ritiene necessario l’aggiornamento della planimetria catastale.

Il tutto come meglio evidenziato nell’elaborato grafico comparativo del sub.14.

PRATO

(Fg. 8 part. 16 sub.-)

PRATO

(Fg.8 part .43 sub.-)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Si precisa che nella visura catastale non compare la titolarità sull’immobile, ma la dicitura “diritto di: da verificare”.

Da prevedere quindi, con apposita istanza direttamente all’Agenzia del Territorio, l’aggiornamento dei dati meccanografici in relazione all’inserimento della quota di proprietà

1/1 sulla base della titolarità come desunta dall’atto di compravendita dal



Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, non vi è corrispondenza, se non per la variazione di alcune aperture interne di porte e tamponatura di finestra esterna, oltre alla eliminazione di alcuni gradini.

Si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico comparativo del sub.6.

LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE

(Fg.8 par.14 sub.13)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, si evidenzia il tamponamento a pavimento di un piccolo vano scala nella sala veranda, che accedeva a dei servizi wc al piano interrato (identificati in planimetria catastale con una altezza di ml.1.90) pertanto attualmente interdetti, oltre piccole incongruenze generali, il tutto meglio identificato nell'elaborato grafico comparativo del sub.13.

Si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico comparativo del sub.6.

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

L'immobile oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

Gli immobili oggetto di stima risultano essere censito al Catasto Terreni secondo gli



identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Catastalmente nulla da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)
(Comune di Cotignola)

L'immobile oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati, ma essendo una strada dovrebbe essere censito come Area Urbana e non seminativo.

Si precisa che nella visura catastale non compare la titolarità sull'immobile, ma la dicitura "diritto di: da verificare". Da prevedere quindi, con apposita istanza direttamente all'Agenzia del Territorio, l'aggiornamento dei dati meccanografici in relazione all'inserimento della quota di proprietà 1/1 sulla base della titolarità come desunta dall'atto di compravendita del 31/07/1982 a rogito notaio Vincenzo Palmieri in Lugo (RA) numero 121536/5932 di repertorio.

Con riferimento alle parti comuni del bene del foglio 8, particella 14, dei vari subalterni 5-6-9-10-11-13-14, si precisa che è stata effettuata la Denuncia di Variazione per la nuova costituzione di Elaborato Planimetrico depositato presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna, Servizi catastali, Pratica Numero RA0013656/2025 del 13/02/2025 a nome del sottoscritto C.T.U. Geom. Alessandrini Isabella, su autorizzazione a procedere del G.E. Dott. Samuele Labanca, con istanza del 23/12/2024, con la formazione dei seguenti subalterni:
- NCEU Ravenna, Comune Bagnara di Romagna, **foglio 8, particella 14**, Via Molinello n.9, P.T.

subalterno 16 – B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,6,13;

subalterno 17 – B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,11;

subalterno 18 – B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,13;



subalterno 19 – B.C.N.C. (Area scoperta) comune ai sub. 5,9,10,11,14.

* * *

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO -

(Quesito 4)

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE-

PROVENIENZA DEL BENE – (Quesito 7)

Dalla consultazione degli atti di compravendita al momento dell'acquisto dei beni si evince
quanto segue:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

- Atto di compravendita redatto trascritto in

data 25 febbraio 2004, Reg.Gen.n.4895, Reg.Part.n.3366, Rep.n.95575/15059, i signori

, vendono ciascuno per la propria quota al sig.

, "fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale, posto in Comune di

Bagnara di Romagna, tra la via Molinello e la Via Nuova**foglio 8, mappali 1**

sup.mq.1410 mappale 2 sup.mq.90843....". Dal mappale 2 oggi deriva il mappale 197.

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)



	- Atto di compravendita redatto dal [REDACTED] trascritto in	
	data 26 febbraio 1999, Reg.Gen.n.2598, Reg.Part.n.1776, Rep.n.83996/13018, registrato a	
	Modena il 02 marzo 1999 al n.1245, i [REDACTED]	
	[REDACTED] "fondo rustico con	
	sovrastanti fabbricati rurali, dei quali uno quasi completamente diroccato, posto in Comune	
	di Bagnara di Romagna".	
	Dal fondo rustico in oggetto al foglio 3, derivano pertanto: mappali 73 mq.2330, mappale	
	153 mq.1450, mentre il mappale 206 sarà ottenuto da un successivo frazionamento con	
	il mappale 148 (oggetto comunque di questa compravendita).	
	LOTTO-1) TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)	
	TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)	
	[REDACTED]	
	- Atto di compravendita redatto dal [REDACTED] trascritto in data	
	28/07/2004, Reg.Gen.n.18550, Reg.Part.n.11787, Rep.n.73758/31002, registrato a Imola il	
	27 luglio 2004 al n.1819-serie 1T, i [REDACTED]	
	[REDACTED] (libero da vincoli matrimoniali), "appezzamenti di	
	terreno agricolo, senza fabbricati, posto in Comune di Bagnara di Romagna", distinti nel	
	Catasto Terreni di detto comune al foglio 8, con i mappali 19, sup. mq.6480, mappale169	
	sup. mq.2571".	
	LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)	
	TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)	
	[REDACTED]	
	- Atto di compravendita redatto dal [REDACTED] (RA) trascritto a	
	Ravenna in data 04/01/2010, Reg.Gen.n.16, Reg.Part.n.12, Rep.n.50995/18822, registrato a	



Lugo il 30/12/2009 al n.7020-serie 1T, la signora [REDACTED]

(coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni),

“appezzamento di terreno agricolo, ..., posto in Comune di Bagnara di Romagna.....,

distinti nel Catasto Terreni di detto comune al **foglio 9, con la particella 196**, sup. mq.3396,

particelle 144 porzione A, 144 porzione B, 220, 290,291, ...”, dalle quali particelle deriva

la particella 464 della presente esecuzione immobiliare.

- La parte venditrice sig.ra [REDACTED]

in data 11 ottobre 2001 rep.n.31400, registrato e trascritto a Ravenna il 17

ottobre 2001 all'art.11483.

PROPRIETA' :

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)

PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)

PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE

(Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

MUZZI FAUSTINO: vedovo. Derivante da:

- Atto di compravendita redatto [REDACTED]

in data 05/03/1982, Reg.Gen.n.2668, Reg.Part.n.1979, Rep.n.34137/10744,

registrato a Lugo il 26/02/1982 al n.471-Mod.I, Vol.161, i [REDACTED]



[REDACTED]

(vedovo), il seguente immobile: *“un fabbricato parte ad uso abitazione e parte ad uso mulino per cerali, in disuso da tempo, con terreno adiacente in Comune di Bagnara di Romagna via Molinello e relitto di terreno in Comune di Cotignola, così censiti in catasto: foglio 8, mappale 14 sub.1...sub.2 ...sub.3 ... totali unità immobiliari n.3, ...foglio 8 mappale 16 ... bosco alto ... e mappale 43 ... argine canale ...; Comune di Cotignola ... foglio 7 mappale 30 orto irriguo...”*

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

[REDACTED]

- Atto di divisione ereditaria redatto dal [REDACTED] trascritto

in data 06/04/2016, Reg.Gen.n.53426, Reg.Part.n.3501, Rep.n.46363/10395, fra i [REDACTED]

[REDACTED]

seguito delle successioni:

1) in morte del [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Faenza il

10/08/2000 al n.83 vol.513, trascritta a Ravenna il 30/06/2001 all'art.6947 per la quota di

2/18 ciascuno;

2) in morte della sig.ra [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Faenza

il 17/07/2008 al n.92 Vol.571, trascritta a Ravenna in data 12/09/2008 all'art.11771 ed in

data 09/03/2012 all'art.2901 per la quota di 4/18 ciascuno;

sono divenuti comproprietari in parti uguali pro indiviso dei seguenti immobili

1) [REDACTED] assegnano a titolo di divisione al [REDACTED]

[REDACTED]

che per lo stesso titolo accetta la piena proprietà dei seguenti beni:



b) area di terreno agricola priva di fabbricati sita in comune di Bagnara di Romagna (RA)

nei pressi di via Trupatello, censita nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5 con i

mappali:

- 120, ...mq.13400,00 - 174, ...mq.4970,00 - 177, ...mq.2693,00 - 179, ...mq.11365,00

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fig.10 par.319 sub.)

(Comune di Cotignola)

- Atto di compravendita redatto dal (RA)

trascritto a Ravenna in data 27/08/1992, Reg.Gen.n.11576, Reg.Part.n.7541,

Rep.n.121536/5932, registrato a Lugo il 07/08/1992 al n.395, la

“C) Piccola area da adibire a strada in Cotignola allibrata nel N.C.T. alla partita

3616 distinta al **foglio 10 Mappale 319** di sup.mq.1928 ...”.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – (Quesito 8)

Vedasi relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale ai sensi del ex art. 567 c.p.c.,

sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE, ai sensi della L.n.302/1998,

il 03/05/2024 e depositata alla Cancelleria delle esecuzioni

immobiliari di Ravenna di Ravenna il 27/05/2024,

nonché l’elenco sintetico delle note e formalità prodotto dalla sottoscritta per verifica di

rispondenza, come di seguito riportate.

- ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria n.950 del 02/03/2004 favore:** Banca di Romagna S.p.a. sede Faenza

(Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) **contro:** nato a

; per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante



da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico

a rogito [REDACTED] Notaio in Lugo del 27/02/2004, rep. 308482/21446; annotata

di cessione dell'ipoteca per sostituzione debitore in data 28/01/2022 al n.225 di formalità

contro [REDACTED] con sede in Faenza;

- **Ipoteca volontaria n.951 del 02/03/2004 favore:** Banca di Romagna S.p.a.

sede Faenza (Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 per

capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da

atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] in Lugo del 27/02/2004, rep.

308483/21447; annotata di cessione dell'ipoteca per sostituzione debitore in data

28/01/2022 al n. 223 di formalità contro: [REDACTED];

- **Ipoteca volontaria n.445 del 30/01/2007 favore:** Banca di Romagna S.p.a. sede Faenza

(Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 75.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico

a rogito [REDACTED] in Lugo del 25/01/2007, rep. 45364/14811, annotata di

cessione dell'ipoteca per sostituzione debitore in data 28/01/2022 al n. 222 di formalità

contro: [REDACTED];

- **Ipoteca volontaria n.6 del 04/01/2010 favore:** Banca di Romagna S.p.a. sede Faenza

(Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 300.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico

a rogito [REDACTED] in Lugo del 23/12/2009, rep. 50996/18823; annotata di

cessione dell'ipoteca per sostituzione debitore in data 28/01/2022 al n. 224 di formalità

contro: [REDACTED]



- **Ipoteca volontaria n.5025 del 18/11/2010 favore:** Banca di Credito Cooperativo Della

Romagna sede Castel Bolognese (Domicilio ipotecario eletto Castel Bolognese - Piazza

Fanti 17) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 825.000,00 di cui Euro

550.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 5

anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] 12/11/2010,

rep. 52472/19757;

- **Ipoteca volontaria n.1731 del 13/07/2012 favore:** Banca di Romagna S.p.a. sede Faenza

(Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] 2; ipoteca di Euro 390.000,00 di cui Euro 260.000,00 di capitale

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni; come da atto

notarile pubblico a rogito [REDACTED] in Lugo del 12/07/2012, rep. 55657/21866;

annotata di cessione dell'ipoteca per sostituzione debitore in data 28/01/2022 al n. 226 di

formalità contro: [REDACTED];

- **Ipoteca volontaria n.1195 del 18/05/2012 favore:** Banca di Romagna S.p.a. sede Faenza

(Domicilio ipotecario eletto Faenza - Corso Garibaldi 1) [REDACTED]

sede Imola; ipoteca di Euro 405.000,00 di cui Euro 270.000,00 di capitale derivante da

concessione a garanzia di apertura di credito; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico

a rogito [REDACTED] in Lugo del 12/07/2012, rep. 55657/21866;

- **Ipoteca volontaria n.2706 del 28/11/2013 favore:** Banca di Credito Cooperativo Della

Romagna sede Castel Bolognese [REDACTED] -

Debitore non datore: [REDACTED]; per Euro 1.000.000,00 di

cui Euro per importi variabili per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondiario; come da atto notarile pubblico a rogito Giganti Renato Notaio in Lugo del



26/11/2013, rep. 57775/23188;

- **Ipoteca giudiziale n. 2377 del 15/06/2022 favore:**

il

12/02/1938; ; per Euro 650.000,00 di cui Euro 624.572,81 per capitale, derivante da decreto

ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ravenna sede Ravenna del 04/02/2022,

rep.103/2022;

- **Pignoramento Immobiliare n.4979 del 10/04/2024 favore:**

(Fe) il 12/02/1938;Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Ravenna del 20/03/2024

rep. 955;

Relativamente a tutte le unità negoziali pignorate per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

(Si rimanda all’elenco delle formalità in allegato alla presente)

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI – (Quesito 6 e 7)

Posto che **tutti i** beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati, attraverso atto di

compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile,

rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante nel più prossimo titolo di acquisto,

non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via

successoria, **ad esclusione di:**

- **LOTTO-8) BOSCO** (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)



- derivati a [REDACTED] a seguito di atto di divisione ereditaria redatto dal Notaio

Dr. Mauro Barisone di Imola (BO) trascritto in data 06/04/2016, Reg.Gen.n.53426,

Reg.Part.n.3501, Rep.n.46363/10395, fra i [REDACTED]

1) in morte del sig. [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Faenza il

10/08/2000 al n.83 vol.513, trascritta a Ravenna il 30/06/2001 all'art.6947 per la quota di

2/18 ciascuno;

2) in morte della sig.ra [REDACTED] (madre), dichiarazione di successione registrata

a Faenza il 17/07/2008 al n.92 Vol.571, trascritta a Ravenna in data 12/09/2008

all'art.11771 ed in data 09/03/2012 all'art.2901 per la quota di 4/18 ciascuno;

3) successiva accettazione tacita di eredità trascritta il 06/04/2016 al n.3499 e n.3500 di

formalità.

* * *

REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA - (Quesito 2)

La vendita dei beni dei vari lotti, sarà soggetta alla imposta di registro applicata in maniera

proporzionale a seconda dei casi. (oltre alle imposte catastali ed ipotecarie pagate in maniera

fissa e forfettaria).

* * *

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' – (Quesito 3 e 4)

Da ricerche svolte dalla scrivente, presso l'archivio informatico dello Sportello Unico per

l'Edilizia dell'Unione dei Comuni Della Bassa Romagna e dopo aver fatto richiesta di

accesso agli atti sia per il comune di Bagnara di Romagna che per il Comune di Cotignola, e

da quanto estratto dalla documentazione visionata, si elencano di seguito le concessioni

edilizie reperite, evidenziando eventuali difformità rilevate dal confronto visivo



dell'immobile in sede di sopralluogo:

- LOTTO 1) Inerenti agli immobili del Fg.8 – Particella 1:

Il fabbricato principale, abitazione con annessi servizi agricoli, sembra risalire al periodo antecedente il 1940, non è stato trovato alcun precedente documentale ed è stato presentato l'aggiornamento catastale con la presentazione delle planimetrie catastali solo nel 2008.

Urbanisticamente null'altro da segnalare: per quanto rilevato, si evidenzia la conformità.

- LOTTO 2) Inerenti agli immobili del Fg.3 – Particella 73 - 206:

1) D.I.A. Prot.n.32819/2003 del 17/12/2003 – P.E. n.83/2003 del 18/12/2003

- Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura di un fabbricato, proprietario [REDACTED] (allega copia frontespizio D.I.A.)

2) D.I.A. Prot.n.650/2008 del 18/01/2008 – P.E. n.9/2008 del 18/01/2008

- Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura con isolamento termoacustico e guaina, di un fabbricato agricolo, proprietario [REDACTED]. (Si allega copia frontespizio D.I.A.)

3) Richiesto di Permesso di Costruire Prot.n.3878/2009 del 05/05/2009 – Pratica n.57/2009 – (Non risulta essere stato rilasciato il Permesso di Costruire)

- Restauro e risanamento conservativo di alcune parti di un fabbricato colonico identificato dal vigente PRG come "fabbricato di valore ambientale", [REDACTED] (Si allega copia domanda P.d.C. e grafico).

Il fabbricato principale, abitazione agricola con annessi servizi, sembra risalire al periodo antecedente il 1940, non è stato trovato alcun precedente documentale se non questa richiesta di permesso di costruire.

Alla sopra citata domanda presentata nel 2009 per ottenere il permesso di costruire per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato che insiste sul foglio 3 mappale 73 sub.1-



2, non ho trovato corrispondenza con il rilascio di alcun permesso di costruire; durante

l'istruttoria veniva richiesta una integrazione documentale, a cui sembra non esservi stato

seguito.

Sembra pertanto che la domanda sia rimasta sospesa e che non vi sia alcun rilascio

documentale autorizzativo, pertanto scaduta, nonostante all'atto del sopralluogo è

chiaramente visibile che i lavori siano stati comunque iniziati e parzialmente realizzati, per

quanto riguarda le demolizioni delle superfetazioni indicate nell'elaborato grafico, la

realizzazione di opere murarie, il ripristino di alcune parti strutturali, aperture e chiusure

vani porte e finestre, ma poi il cantiere è stato interrotto, lasciato abbandonato allo stato

grezzo.

Per l'immobile del lotto in oggetto, in generale l'aggiudicatario potrà comunque,

ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione anche

non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e come modificato dalla L.105/2024 –

(Legge Salva-casa).

Dovrà eventualmente presentare una nuova pratica edilizia per richiedere un permesso per

opere di completamento e finitura, presentare le relazioni del termotecnico ai fini

dell'efficientamento energetico e della realizzazione degli impianti tecnologici; presentare la

fine lavori con la richiesta di abitabilità, fare aggiornamento catastale, il tutto a norma delle

leggi vigenti.

4) CILA Prot.n.20389/2022 del 21/03/2022 – Pratica n.136/2022 oltre Aut.ne Provincia

di Ravenna P.G.n.31214/2021 E P.G.5148/2022

- Cila per chiusura accesso carraio esistente e contestuale apertura nuovo accesso carraio su

SP.48 Via Molinello – Bagnara di Romagna. Riferito alla particella del Fg.3 – particella 73

e 206. [REDACTED]

Tale intervento non è mai stato realizzato, pertanto la Cila si ritiene scaduta e lo stato di



fatto visionato in loco, conforme. (Documentazione disponibile per la consultazione presso lo studio dello scrivente C.T.U.)

- LOTTO 4 – LOTTO 5 - LOTTO 6) Inerenti agli immobili del Fg.8 – Particella 14:

5) Concessione n.1/1986 del 27/02/1986 – pratica edilizia.n.5/1984 - prot.n.1176/1984.

Relativamente alla ristrutturazione di alcuni locali di un mulino per ricavare una pizzeria/bar; a nome [REDACTED]. (Si allega copia concessione edilizia e grafico)

5A) Autorizzazione di AGIBILITA' della pratica edilizia n.5/1984 - prot.n.1183 del

28/05/1986. Relativamente alla ristrutturazione dei locali ad uso bar, pizzeria, tavola calda, avendo ultimato i lavori il 06/05/1986; a nome [REDACTED] (si allega: copia di agibilità).

6) Concessione n.8/1987 del 28/03/1987 – pratica edilizia.n.32/1986 - prot.n.3093.

Relativamente alla modifica al proprio fabbricato con destinazione locale assaggi, magazzino bar, tettoia di protezione; a nome [REDACTED]. (Si allega copia concessione edilizia e grafico)

7) Concessione n.17/1989 del 07/10/1989 – pratica edilizia.n.6/1989 - prot.n.353.

Relativamente al cambio di destinazione d'uso di parte di alcuni locali del proprio fabbricato con destinazione pizzeria/ristorante; a nome [REDACTED]. (Si allega copia concessione edilizia e grafico)

8) D.I.A. Prot.n.5007/2003 del 21/02/2003 – Pratica Edilizia n.5/2003 del 26/02/2003 –

Spun Pratica n.198/2003 Prot.n.2278 del 04/06/2003

Opere di manutenzione straordinaria ad un locale ad uso ristorativo; a nome del locatore “La Gramola”, proprietario [REDACTED]. (Si allega copia D.I.A. e grafico)

9) D.I.A. Prot.n.27/2005 del 04/01/2005 - Pratica N.3/2005

Opere di manutenzione straordinaria in variante all'autorizzazione unica Spun .pratica n.198/2003 prot.2278 del 04/06/2003 di un locale ad uso ristorativo denominato “[REDACTED]”



[REDACTED] (Si allega copia D.I.A. e grafico)

9A) Certificato di conformità edilizia ed agibilità n.10/2005 prot.n.1159 del 28/02/2005.

Relativamente al fabbricato urbano ad uso bar-ristorante, avendo ultimato i lavori il 23/02/2005; a nome [REDACTED] (si allega: copia certificato agibilità).

Per le unità immobiliari dei LOTTI 4-5-6 inerenti al Fg.8 con particella 14, sono stati trovati atti autorizzativi solo inerenti al locale ristorante, e confrontando gli elaborati grafici con lo stato di fatto visionato del locale ristorante, ho rilevato il tamponamento a pavimento di un piccolo vano scala nella sala veranda, che accedeva a dei servizi wc al piano interrato (identificati in planimetria catastale con una altezza di ml.1.90) pertanto attualmente interdetti, oltre piccole incongruenze generali.

La porzione dell'area cortilizia interna comune ai sub.13 e 5, identificata al Sub.18, è stata perimetrata con un muretto divisorio in laterizio alto circa ml.2.00, non regolarmente autorizzato, accessibile solo dall'interno del ristorante (sub.13), occludendo così l'accesso diretto all'adiacente sub.5 che gli spetta di diritto.

L'area esterna del ristorante è adibita parte a verde con parco giochi bimbi, aiuole ed alberi ad alto fusto ma in prevalenza con tavoli, panche e sedie che servono alla ristorazione, parte riparati con ombrelloni, tele ombreggianti, ma al centro è presente un grande pergolato semi circolare con struttura portante in legno (travi e pilastri) e copertura con telone impermeabile, privo di autorizzazione, vi è anche la presenza di due cassette in legno utilizzati come ripostiglio e deposito legna, oltre un ulteriore prefabbricato in legno utilizzato come "chiringuito" per bar esterno/birra alla spina, tutto privo di regolari autorizzazioni e pertanto da regolarizzare se li si vuole mantenere.

Non sono invece stati trovati atti autorizzativi inerenti le abitazioni, i servizi, il molino, ristrutturati e manutentati comunque dall'attuale proprietario, dopo che lo ebbe acquistato nell'anno 1982, se non quanto dichiarato nella denuncia delle planimetrie catastali.



Tutte le unità immobiliari, appartamenti, servizi, ristorante, sono facenti parte del medesimo

complesso dove è sito il Molino ad acqua, in disuso da almeno 50 anni e risultano esservi

documenti storici che attestano la sua realizzazione oltre 500 anni fa.

Per tutti gli immobili dei lotti in oggetto, in generale l'aggiudicatario potrà comunque,

ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione

anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e come modificato dalla

L.105/2024 – (Legge Salva-casa).

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - (Quesito 11)

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

L'immobile non risulta locato e pertanto si ritiene libero.

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

L'immobile non risulta locato e pertanto si ritiene libero.

LOTTO-1) FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

LOTTO-2) FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

LOTTO-1) TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

Fatte le opportune richieste di verifica esistenza contratti di affitto presso l'Agenzia delle

Entrate di Ravenna, sportello di Lugo e sportello di Imola e presso la Conservatoria dei



Registri immobiliari, risultano:

1) - una scrittura privata per un contratto di affitto di fondo rustico, registrato in data

11/02/2015 rep.n.45362/9720 dal [REDACTED] di Imola con R.G.N.2262 e

R.P.N.1599 del 18/02/2015 locazione ultranovennale fra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (vedi allegato)

Nella scrittura privata vengono affittati tutti gli immobili richiamati nel mio elenco di cui

sopra, quali terreni agricoli con sovrastanti fabbricati con destinazione d'uso attinente

all'attività agricola, oltre due terreni citati alla lettera b) della scrittura privata, [REDACTED]

[REDACTED] e che non sono oggetto della presente esecuzione

immobiliare.

"Art.3) la durata del contratto, ...viene fissata con inizio dal 4 febbraio 2015 e scadenza al

10 novembre 2044, senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata

per allora, ..."

"Art.5)il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente

contratto in euro 205.200,00 da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito

indicati:

- in 30 rate da corrispondersi entro il 31 dicembre di ogni annata – rata canone annuo di

euro 6.840,00."

2) - una scrittura privata per modifica e cessione di contratto di affitto di fondo rustico,

(medesimo fondo rustico di cui sopra citato) registrato in data 03/04/2023

rep.n.164811/29650 dal [REDACTED]

[REDACTED]; (vedi allegato)

La scrittura privata cita: "...il [REDACTED] presta il proprio consenso alla cessione

di tale contratto da parte dell'attuale affittuario in favore della società [REDACTED]



[REDACTED]

Vengono trasferiti tutti gli immobili richiamati nel mio elenco di cui sopra, quali terreni agricoli con sovrastanti fabbricati con destinazione d'uso attinente all'attività agricola, con l'esclusione di due terreni citati nella prima scrittura privata del 2015, alla lettera b), che il sig. [REDACTED] aveva venduto nel 2019, periodo precedente rispetto alla sottoscrizione della scrittura privata del 2023 e che non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

A tale proposito, viene apportata la seguente modifica: "... tenuto conto della minore superficie affitta, **il canone annuo viene stabilito in Euro 6.090,00** (seimila novanta virgola zero zero;”

Riporta: “- **che la durata del citato contratto di affitto era stabilito dal 4 febbraio 2015 al 10 novembre 2044;**”

3) - una scrittura privata per modifica e concessione in subaffitto di fondo rustico,
(medesimo fondo rustico di cui sopra citato) **registrato in data 11/04/2023 a Faenza al n.1308 serie 1T,** [REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato)

La scrittura privata cita:

“....il sig. [REDACTED] presta il proprio consenso al subaffitto di tale contratto da parte dell'attuale affittuario in favore della società [REDACTED]

Vengono trasferiti tutti gli immobili richiamati nel mio elenco di cui sopra, quali terreni agricoli con sovrastanti fabbricati con destinazione d'uso attinente all'attività agricola, con l'esclusione di due terreni citati nella prima scrittura privata del 2015, alla lettera b), che il sig. [REDACTED] aveva venduto nel 2019, periodo precedente rispetto alla sottoscrizione della



scrittura privata di affitto del 2023 e che non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Riporta: “- che la durata del citato contratto di affitto era stabilito dal 4 febbraio 2015 al 10 novembre 2044;”

convergono in via preliminare di apportare la seguente modifica dell'art.8 del citato contratto di affitto per scrittura privata autenticata ... in data 11 febbraio 2015 rep.n.45362/9720, modificato e ceduto con la citata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gargiulo di Faenza ..., intendendosi espunto il divieto di subaffitto che espressamente viene autorizzato con la sottoscrizione del presente atto;”

rappresentata, accetta per sé e i propri aventi causa, i terreni e fabbricati identificati in premessa, sino al 10 novembre 2026. ”

“4. Il canone di subaffitto annuo è determinato in euro 6.090,00 e sarà da corrispondere entro il 31 dicembre di ogni annata. ”

4) - una scrittura privata per un contratto di affitto di fondo rustico, registrato in data 27/12/2023 al n.003261-serie 3T presso Agenzie delle Entrate Ufficio Territoriale di

che accetta l'unità immobiliare sita in BAGNARA DI ROMAGNA (RA), Via Molinello n.2, distinta dal foglio 3 particelle 73 e 206; (vedi allegato). Cita:

accetta il terreno ad uso parcheggio privo di fabbricati posto in comune di Bagnara di Romagna Via Molinello n.2, contraddistinto al catasto terreno di detto comune al foglio 3 mappale 73 e 206, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”



“8. Durata: il rapporto di affitto sul terreno sopra citato **ha inizio con la data 01/01/2024**

per scadere alla data del 31/12/2030. Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un

periodo pari alla durata originale, se non avviene disdetta”

“9. Canone: ... **canone di affitto, nella somma complessiva di euro 4.800,00. Il pagamento**

del canone di affitto viene così concordato: per l'anno 2024 in unica rata anticipata da

versarsi entro il 5 gennaio 2024 mentre per i restanti anni con rata mensile anticipata pari

ad €.400,00 da versarsi entro il 5 di ogni mese. il canone di locazione sarà aggiornato

una sola volta allo scadere di ogni rinnovo, il primo quindi dal 01/01/2031, nella misura di

legge del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per la

famiglie”

“20. il canone complessivo per l'intero periodo ammonta a euro 33.600,00.”

Nota Bene: In riferimento al contratto di affitto fondo rustico n.4) registrato in data

23/12/2023, si fa presente che:

- i due terreni del foglio 3 ai mappali 73 e 206, sono già oggetto di un primo contratto di

affitto ad altra Società, come citato nella scrittura privata n.1) registrata il **11/02/2015,**

trasferiti poi nelle scritture private n.2) modifica e cessione di contratto di affitto del 2023 e

n.3) modifica e concessione sub affitto del 2023:

- il mappale 73, non è privo di fabbricati, ma insistono due subalterni, sub.1 e sub.2;

quest'ultimo sub.2 (fabbricati per attività agricole) è oggetto dei contratti di affitto sopra

citati.

I contratti di affitto e sub affitto dei fondi rustici sono attualmente in essere, essendo le

date di inizio contratto precedenti alla data di trascrizione del pignoramento del

10/04/2024 e pertanto si ritengono opponibili alla procedura. Pertanto nel caso in cui i

nuovi proprietari si aggiudicassero i vari immobili, entro i termini di scadenza dei

contratti locativi, saranno tenuti a rispettarli e ad attendere i tempi dai medesimi



previsti.

PROPRIETA' :

LOTTO-4)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 5)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 part.14 sub. 9)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 par.14 sub.10)
	MAGAZZINO	(Fg.8 par.14 sub.11)
	FABBRICATO - MULINO	(Fg.8 par.14 sub.14)
	PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)
	PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/06/2024 alla presenza dell'avv. Serena Scarano quale Custode Giudiziario unitamente alla mia in qualità di C.T.U., sono state eseguite le verifiche ed i rilievi necessari alla predisposizione della perizia di stima. **Era altresì**

appartamento al piano 1° in Via Molinello n.5; in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, del quale se ne riassumono gli estremi ed i punti essenziali in esso contenuti:

5) - Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/08/2019 e regolarmente registrato in data 11/09/2019 al numero 6050 serie 3T, all'Agenzia delle Entrate ufficio di Ravenna.

1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4, con inizio dal 01/09/2019 e scadenza il 31/08/2023, con diritto al rinnovo per altri 4 anni e pertanto prorogabile fino al 31/08/2027.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al



rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera

raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale

comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori 4 ani alle medesime condizioni.

5) Il canone annuo di locazione è stabilito in **euro 3.600,00 corrisposto in n.12 rate**

anticipate di euro 300,00 ciascuna entro il giorno 10 di ciascun mese...

1) Aggiornamento del canone: il canone di locazione verrà aggiornato annualmente,

automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura massima prevista

dalla legge, ora pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto il mese precedente

quello di inizio del presente contratto, salvo la condizione del locatore di aderire alla forma

della cedolare secca....

Il contratto di locazione è attualmente in essere ed essendo la data di inizio contratto il

01/09/2019 con registrazione il 11/09/2019 ed il primo rinnovo del 01/09/2023, ovvero in

date precedenti alla data di trascrizione del pignoramento del 10/04/2024, si ritiene

opponibile alla procedura. Pertanto nel caso in cui il nuovo **proprietario si aggiudicasse**

l'immobile (sub.6) entro i termini di scadenza del contratto locativo, sarà tenuto a

rispettarlo e ad attendere i tempi dal medesimo previsti.

(Vedasi in allegato: verbale di primo accesso, contratto di locazione).

LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE

(Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola)

(Fg.7 part.30 sub.-)

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/06/2024 alla presenza

unitamente alla mia in qualità di C.T.U., sono state eseguite le

verifiche ed i rilievi necessari alla predisposizione della perizia di stima. **Era altresì**



C. S.A.S.” società conduttrice del locale pizzeria, dell’immobile identificato al fg.8

part.14 sub.13 e fg.7 part.30, locale ristorante al piano S-T. in Via Molinello n.3; in

forza di regolare contratto, del quale se ne riassumono gli estremi ed i punti essenziali in

esso contenuti:

6) – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Contratto di locazione

ultranovenale di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, stipulato in

data 27/09/2017 rep.n.61042/39132 [REDACTED] e trascritto

in data 10/10/2017 al reg.gen.n 17971 e reg.part.n.11982, all’Agenzia delle Entrate

quale atto cita:

“Art.1) porzione di fabbricato urbano ad uso promiscuo, costituita da locali destinati

alla ristorazione oltre a servizi, posta in comune di Bagnara di Romagna (RA), via

Molinello n.9, distinta.....: foglio 8 particella 14, sub.13, piano S1-T, cat.D/8.....; area di

terreno in comune di Cotignola (RA) distinta al catasto Terreni di detto Comune al foglio 7,

particella 30, qualità Orto irriguo ...

Art.2) Destinazione d’uso: l’unità immobiliare dovrà essere destinata all’uso di ristorante...

Art.3) Durata: ... la locazione ha la durata di anni 30 ...con decorrenza da oggi e scadenza

il giorno 27 settembre 2047, decorsi i quali la locazione è rinnovata di anno in anno.

Art.5) Canone: il canone annuo di locazione è fissato in eruo 13.200,00, pagato mediante

n.12 mensilità, ciascuna dell’importo di euro 1.100,00 da corrispondere entro i primi giorni

di ogni mese ...

.... Il canone annuo di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75%

settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.



[REDACTED]

LIMITATA SEMPLIFICATA" dovrà dar seguito a lavori di ristrutturazione periodica il cui costo, da documentare annualmente, sarà parzialmente compensato dal pagamento del canone, nella misura di cui sotto:

[REDACTED]

spese per rinnovo e miglioramento delle zone soggette a controllo igienico sanitario per euro 18.000 (diciottomila). Tale importo verrà compensato con il pagamento del canone per un valore massimo di euro 6.000 (seimila) annui, e così per gli anni 2018 (duemiladiciotto), 2019 (duemiladiciannove) e 2020 (duemilaventi);

[REDACTED]

spese per risanamento sismico di alcune porzioni di strutture portanti per euro 12.000 (dodicimila). Tale importo verrà compensato con il pagamento del canone per un valore massimo di euro 6.000 (seimila) annui, e così per gli anni 2020 (duemilaventi) e 2021 (duemilaventuno);

[REDACTED]

rimodernare la veranda esterna per un importo di euro 24.000 (ventiquattromila). Tale importo verrà compensato con il pagamento del canone per un valore massimo di euro 6.000 (seimila) annui, e così per gli anni 2022 (duemilaventidue), 2023 (duemilaventitré), 2024 (duemilaventiquattro) e 2025 (duemilaventicinque);

[REDACTED]

opera del manto di copertura per un importo di euro 60.000 (sessantamila). Tale importo



verrà compensato con il pagamento del canone per un valore massimo di euro 6.000

(seimila) annui, e così per gli anni dal 2026 (duemilaventisei) a 2036 (duemilatrentasei)

compresi;

- entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2037 (duemilatrentasette), la Contrada s.r.l.s.

si obbliga a dar seguito al ripristino della veranda per un importo pari a euro 30.000

(trentamila). Tale importo verrà compensato con il pagamento del canone per un valore

massimo di €6.000,00 annui, e così per gli anni da 2037 (duemilatrentasette), 2038

(duemilatrentotto), 2039 (duemilatrentanove), 2040 (duemilaquaranta) e 2041

(duemilaquarantuno) compreso;

posa in opera del risanamento di alcune parti delle fondazioni pari ad euro 36.000

(trentaseimila). Tale importo verrà compensato con il pagamento del canone per un valore

massimo di euro 6.000 (seimila) annui, e così per gli anni da 2042 (duemilaquarantadue),

2043 (duemilaquarantatré), 2044 (duemilaquarantaquattro), 2045

(duemilaquarantacinque), 2046 (duemilaquarantasei) e 2047 (duemilaquarantasette)

compreso.

7) – Atto notarile pubblico per cessione di contratto, “cessione di azienda a seguito di

procedimento di mediazione”, stipulato in data 11/09/2023 rep.n.77623/50427 dal

n.39901 – serie 1T.



ultra-novennale sottoscritto con il [REDACTED], citato al punto 6) con il

rispetto degli accordi controfirmati, nello specifico per il canone e la durata del contratto con

scadenza fissata il 27 settembre 2047. (il tutto specificato sopra al punto 6)

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

Fatte le opportune richieste di verifica esistenza contratti di affitto presso l'Agenzia delle

Entrate di Ravenna e sportello di Lugo, risulta:

8) - un contratto di affitto di fondo rustico, registrato in data 26/10/2016 al numero

6437 serie 3T, all'Agenzia delle Entrate ufficio di Ravenna, con durata dal 01/10/2016

al 30/09/2020; detto contratto, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risulta

prorogato.

Se ne riassumono comunque gli estremi ed i punti essenziali in esso contenuti:

[REDACTED]

Ra.-Via Galilei n.2 – P.Iva:02350410391) che accetta il terreno agricolo privo di fabbricati

posto nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) Via Trupatello e contraddistinto al catasto

terreni di detto Comune al Fg.5 mapp.120 e porzione dei mapp.177-174-179 per una

superficie complessiva di ha.2.90,00.

7) Durata: il contratto avrà la durata di anni 4, con inizio dal 01/10/2016 e scadenza il

30/09/2020, rinnovabile tacitamente per un periodo di uguale durata se non sopravviene

disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno

entro 6 mesi dalla prima scadenza.

5) Il canone: le parti stabiliscono il canone di affitto, nella somma complessiva di euro

1.100,00 (millecento/00) per annata agraria e per l'intera superficie. Tale importo non



subirà per ogni anno di durata una variazione percentuale. Il pagamento del canone di

affitto viene così concordato: unica rata posticipata da versarsi entro il 31 ottobre di ogni

anno

Il contratto di locazione è scaduto il 30/09/2020 e come già specificato non risulta la registrazione della eventuale proroga presso l’anagrafe tributaria.

Essendo stato registrato in data precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 10/04/2024, sarebbe da ritenersi opponibile alla procedura.

(Vedasi in allegato: verbale di primo accesso, contratto di locazione).

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)
(Comune di Cotignola)

L’immobile non risulta locato, ma non si può ritenere libero alla luce dello stato di fatto, essendo una strada pubblica comunale.

* * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI - (Quesito 13)

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dei lotti.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito 2)

Il compendio immobiliare delle unità, oggetto di pignoramento sono situate per la maggioranza nel Comune di Bagnara di Romagna ed alcune nel Comune di Cotignola, in aree prettamente di ambito agricolo ad alta vocazione produttiva e sono vicine alla zona aeroportuale “Aereoclub Francesco Baracca” ed al Canale Emiliano Romagnolo.

Nessuna unità è stata alluvionata, in riferimento agli avvenimenti del maggio 2023 e successivi, che hanno colpito il territorio Romagnolo.



Si tratta di terreni agricoli, alcuni con soprastanti fabbricati colonici ed annessi servizi

agricoli, di un ex Mulino ad acqua, dismesso da oltre 60 anni, dove sono stati ricavati un

appartamento al piano primo, una abitazione con corte al piano terra e primo, oltre servizi al

piano terra, una parte dell'immobile trasformato con un cambio d'uso in ristorante, parte dei

magazzini di deposito del vecchio mulino siti al piano terra, primo e secondo, inutilizzati.

In dettaglio le unità in oggetto sono così strutturate:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

Fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale sito nel Comune di Bagnara fra la Via

Molinello n.21 angolo via Nuova.

Dai documenti a disposizione, si evince che le opere relative alla costruzione del fabbricato

sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e a tutt'oggi non sono state trovate

pratiche edilizie che possano testimoniare che il fabbricato risulti essere stato oggetto di

interventi edili di manutenzione straordinaria o ristrutturazioni tali da richiedere licenze

edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria. Trattasi di tipico fabbricato

colonico, identificato nel certificato di destinazione urbanistica come *“edificio di pregio*

storico-culturale e testimoniale – Scheda Edificio BR26-Scheda SCT02 (Mapp.1)”.

Il complesso si presuppone originariamente essere stato costituito dal fabbricato colonico

con abitazione principale ed annessa stalla, ricovero attrezzi e soprastante fienile, di forma

rettangolare e probabilmente solo successivamente fu aggiunta l'appendice sul retro a



ridosso del fabbricato principale con destinazione ricovero attrezzi, supposizione fatta anche

in funzione della diversa tipologia costruttiva dell'epoca.

Il fabbricato principale come ogni tipica casa rurale della zona, presenta una pianta

rettangolare, oltre l'appendice ricovero attrezzi, suddivisa verticalmente in due "zone":

quella abitativa composta da ampie stanze sia al piano terra che primo piano e la zona

destinata a servizi ovvero la stalla e ricovero attrezzi al piano terra ed il fienile al piano

primo.

Gli elementi costruttivi rispecchiano pienamente la tipologia delle abitazioni coloniche;

sono infatti presenti murature portanti in mattoni pieni lasciati faccia a vista e solai

intermedi e di copertura aventi struttura portante in legno (travi e travicelli) con sovrastanti

tavole in cotto. In particolar modo nella stalla, si può notare il solaio originario costituito da

volte a crociera poggianti sul colonnato che delimita la corsia centrale della stalla. Sui lati

destro e sinistro della corsia sono presenti i box e le relative mangiatoie, per il ricovero dei

bovini. Esternamente il fabbricato presenta i classici elementi distintivi delle case coloniche:

aperture allineate strette e lunghe, sprovviste di elementi oscuranti al piano terra ed in parte

al piano primo; al piano terra sono invece presenti le inferriate sia alle finestre, sia nei

sopraluce delle porte che danno accesso all'esterno, sia nelle piccole finestre ad arco

presenti nella stalla. La copertura è realizzata prevalentemente a due falde con manto di

copertura in coppi.

L'appendice ricoveri attrezzi risulta essere con la struttura portante in mattoni pieni lasciati

faccia a vista, solaio in latero cemento con travi portanti in calcestruzzo prefabbricato e

manto di copertura in coppi.

In fase di sopralluogo si è potuto accedere solo al piano terra e non al piano primo in quanto

ritenuto non sicuro e poco agibile, completamente in stato di abbandono, le pareti

presentano forti crepe strutturali verticali.



	L'immobile è privo di impianto elettrico, di impianto idro termico sanitario, non vi è la	
	presenza di un servizio igienico ed è privo di infissi interni, il pavimento è in vecchie tavelle	
	di cotto disconnesse, le pareti sono parte intonacate ed in parte no.	
	I terreni sono identificati catastalmente con qualità seminativo.	
	La particella 19 ha una superficie di mq. 6.480,00	
	La particella 169 ha una superficie di mq. 2.571,00	
	La particella 197 ha una superficie di mq. 88.833,00	
	Una superficie complessiva del fondo rustico di mq.97.884,00.	
	I terreni agricoli sono tutti coltivati.	
	Il fondo agricolo risulta essere stato affittato con successiva cessione di affitto ed ulteriore	
	sub-affitto oggi ancora in essere, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente	
	“Situazione Occupazionale” , solo per quanto riguarda i mappali dei tre terreni particelle	
	19-169-197 e del mappale 1 solo il sub 2 riguardante i servizi rurali, ricovero attrezzi, stalla	
	e fienile.	
	Non è oggetto di affitto il sub1 che è l’abitazione, comunque non abitabile allo stato di fatto.	
	Insistono servitù, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente “Esistenza di parti	
	comuni e servitù” .	
	Complessivamente i fabbricati sono in stato d’uso collabente, parzialmente inagibile e non	
	salubre, da ristrutturare, con ottenimento di abitabilità.	
	LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)	
	FABBRICATI PER ATTIVITA’ AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)	
	PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)	
	PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)	
	Il complesso, sito nel comune di Bagnara di Romagna in via Molinello n.6, è costituito da	
	un fabbricato colonico abitativo con annessi servizi rurali, identificato nel certificato di	



destinazione urbanistica come *“edificio di pregio storico-culturale e testimoniale – Scheda*

Edificio BR34-Scheda SCT02 (Mapp.73)”, oltre un pro-servizio posto sul retro destinato in

origine a forno / porcilaia.

Il fabbricato principale, abitazione agricola con annessi servizi, a memoria del proprietario,

sarebbero antecedenti al 1940.

Il fabbricato principale come ogni tipica casa rurale della zona, presenta una pianta

rettangolare, suddivisa verticalmente in due “zone”: quella abitativa composta da ampie

stanze sia al piano terra che primo piano e la zona destinata a servizi ovvero la stalla e

ricovero attrezzi al piano terra ed il fienile al piano primo; oltre un pro-servizio posto sul

retro destinato in origine a forno / porcilaia.

Gli elementi costruttivi rispecchiano pienamente la tipologia delle abitazioni coloniche;

sono infatti presenti murature portanti in mattoni pieni lasciati faccia a vista e solai

intermedi e di copertura aventi struttura portante in legno (travi e travicelli) con sovrastanti

tavole in cotto. In particolar modo nella stalla, si può notare il solaio originario costituito da

volte a crociera poggianti sul colonnato che delimita la corsia centrale della stalla. Sui lati

destro e sinistro della corsia sono presenti i box e le relative mangiatoie, per il ricovero dei

bovini. Esternamente il fabbricato presenta i classici elementi distintivi delle case coloniche:

aperture allineate strette e lunghe, sprovviste di elementi oscuranti per parte al piano terra e

per parte al piano primo; al piano terra sono presenti alcune inferriate sia alle finestre, sia nei

sopraluce delle porte che danno accesso all'esterno, sia nella piccole finestre ad arco

presenti nella stalla. La copertura è realizzata prevalentemente a due falde, con esclusione

della parte sul lato Nod-Ovest costituita da una porzione di tetto a quattro acque, tutto con

manto di copertura in coppi.

Il pro-servizio distaccato dall'abitazione, che accoglieva nella sua parte centrale il vecchio

forno, appare parzialmente ristrutturato, con un unico ambiente a tutta altezza.



Anch'esso è costituito da una struttura portante in muratura faccia a vista, struttura del tetto in legno con manto di copertura in coppi.

In fase di sopralluogo si è potuto accedere sia al piano terra che al piano primo dell'abitazione, anche se poco agibile, in quanto tutto l'immobile è un cantiere sospeso ed in stato di abbandono, come già esplicitato nel paragrafo **“EVENTUALE ORIGINE**

PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'”

E' un immobile al grezzo, da ristrutturare, servirà la verifica ed il consolidamento delle parti strutturali quali solaio, murature portanti, struttura del tetto, la definizione delle tramezzature interne, il completamento dei vani porte e finestre esterni, la realizzazione degli intonaci, la definizione e realizzazione di tutti gli impianti tecnologici, elettrico, idro-termo-sanitario, non vi è la presenza di un servizio igienico ed è privo di infissi interni ed esterni, mancano la formazione dei pacchetti isolanti, isocal e massetti pronti a ricevere la posa dei pavimenti e quanto altro necessario al fine di renderlo abitabile, il tutto previo rilascio di regolare titolo abilitativo da parte degli Enti Preposti.

Sul retro del fabbricato principale, vi è la presenza di una baracca in lamiera, che sarà da rimuovere.

I locali denominati ricoveri attrezzi, che sono indicati nelle planimetrie catastali del sub.1 e sub.2, vedi allegato “comparazione planimetrie catastali” non sono più esistenti, in quanto superfetazioni, difforni al fabbricato rurale originale e sono stati già demoliti a a suo tempo dal proprietario.

A completamento dell'area cortilizia su cui insiste il complesso immobiliare, ci sono le due particelle costituite dai due mappali a prato.

Su queste ultime due particelle, insistono servitù, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente **“Esistenza di parti comuni e servitù”**.



Il lotto è privo di recinzione perimetrale e di confine.

Il fondo agricolo risulta essere stato affittato con successiva cessione di affitto ad una azienda oltre un ulteriore sub-affitto ad altra società, tutto oggi ancora in essere, e come meglio descritto nel capitolo inerente **“Situazione Occupazionale”**:

- oggetto di affitto sono i mappali 153 e 206 dei due terreni ed il mappale 73 del solo sub 2 riguardante i servizi rurali, ricovero attrezzi, stalla e fienile; non è oggetto di affitto il sub1 del mapp.73 che è l’abitazione, comunque non abitabile allo stato di fatto. Sulle particelle 73 e 206 insiste anche il contratto di affitto *per terreno “ad uso parcheggio” per il*



Per le particelle 153 e 206 del fg.3, insistono varie servitù, come meglio descritte nel paragrafo **“ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’ - FORMALITA’, VINCOLI E ONERI”**

Complessivamente i fabbricati sono in stato d’uso di abbandono, non abitabile e non salubre, da ristrutturare, con ottenimento di abitabilità.

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

Piena proprietà di un fondo rustico, formato da n.2 lotti di terreni agricoli confinanti fra loro, privi di fabbricati e di recinzioni, posto nel Comune di Bagnara di Romagna, identificato su carraia sterrata bianca a proseguo della Via Cento, con provenienza dalla Strada Provinciale 22 Via Pilastrino, a ridosso del fiume Santerno.

Terreni identificato catastalmente con qualità seminativo e vigneto (quest’ultima coltura non presente) e tutto coltivato a cipolla all’atto del sopralluogo.

La particella 196 ha una superficie di mq. 3.396,00

La particella 464 ha una superficie di mq. 48.288,00

Una superficie complessiva del fondo rustico di mq.51.684,00.



Insistono varie servitù, come meglio descritte nel paragrafo **“ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’ - FORMALITA’, VINCOLI E ONERI”**.

I terreni risultano essere stati affittati con successiva cessione di affitto oggi ancora in essere, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente **“Situazione Occupazionale”**.

PROPRIETA’ :

LOTTO-4)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 5)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 part.14 sub. 9)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 par.14 sub.10)
	MAGAZZINO	(Fg.8 par.14 sub.11)
	FABBRICATO - MULINO	(Fg.8 par.14 sub.14)
	PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)
	PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)

Tutte le unità immobiliari dei lotti sotto descritti, insistenti sul foglio 8 sono tutte facenti parte del compendio Ex Mulino ad acqua, in disuso da almeno 60 anni; il compendio è sito in Bagnara di Romagna, via Molinello – SP.48, angolo via Canale.

La via Canale, costeggia i due rivali dello scolo, di proprietà, scolo che serviva a portare acqua per il funzionamento del molino.

Il compendio dista circa km.3.50 dal centro abitato di Bagnara di Romagna ed è ubicato sulla strada Provinciale SP.48, in zona prettamente rurale, nelle vicinanze dell’Aeroclub Francesco Baracca.

Il Mulino fu acquistato dall’attuale proprietario dopo un susseguirsi di passaggi di diverse proprietà e da note storiche dell’Archivio Sassatelli di Imola, sembrano esserci documenti che attestano la sua realizzazione oltre 500 anni fa.

Fu l’attuale proprietario, dopo che ebbe acquistato l’immobile nel 1982, ad eseguire i primi lavori di ristrutturazione del compendio, lasciando in vista e restaurando l’apparato



	tecnologico del Molino con alcune parti visibili anche dalle sale del ristorante, quest'ultimo	
	ottenuto trasformando una parte dei locali con il cambio d'uso con regolare autorizzazione	
	edilizia.	
	Sono ivi presenti un appartamento al PP ed una abitazione cielo/terra, di cui non sono state	
	trovate autorizzazioni edilizie, due autorimesse; ristrutturò anche i magazzini e i depositi del	
	molino con parte dei servizi al piano terra.	
	Le unità in oggetto sono servite da porzioni di corte comune, ovvero B.C.N.C. ai subalterni	
	per le proprie spettanze, come indicato nel paragrafo "Identificazione catastale-	
	planimetrie e dati catastali" .	
	La particolare destinazione del compendio immobiliare, ma soprattutto quella riferita	
	al Ex Molino ora in disuso, vista la sua particolarità e le sue caratteristiche intrinseche	
	ed estrinseche che la identificano, anche in considerazione che all'interno dei vecchi	
	depositi e magazzini di grano, sono ancora presenti gli apparati tecnologici del molino,	
	possono rendere difficoltosa la vendita, in quanto quest'ultimo si presterebbe ad essere	
	riqualificato per la pubblica utilità, ridando nuova vita ad un antico mulino che fa	
	parte della storia contadina del territorio, per diventare sala convegni, sala mostra, un	
	ritrovo socio culturale per ragazzi ecc., ciò non toglie che possa comunque essere	
	rivalutato ad altra destinazione.	
	Tutti i mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.	
	- Nello specifico segue la descrizione delle unità immobiliari del compendio:	
	- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub.5)	
	Abitazione di tipo civile sviluppata al piano terra e piano primo del compendio immobiliare	
	del mulino, sito in Comune di Bagnara di Romagna, Via Molinello n.9.	
	I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.	
	Dalla Via Molinello si entra nell'area cortilizia in uso dell'abitazione che ha accesso	



indipendente, con atrio d'ingresso e scala autonomi al piano terra.

L'area cortilizia fronte strada è recintata con barriera metallica su muretto e munita sia di

accesso carrabile che di accesso pedonale.

- L'unità immobiliare si sviluppa principalmente al piano primo ed è così composta:

dall'entrata del piano terra, salendo la scala, si raggiunge l'atrio al piano primo nel quale si

affacciano un w.c. di servizio alla zona giorno, la cucina con balcone esterno con accesso

all'argine che costeggia il canale del molino, il soggiorno, un ripostiglio ed un corridoio che

serve una prima ala dell'abitazione dove sono ubicate due camere. Questa parte dell'unità

immobiliare è in vetusto stato di conservazione ma comunque abitabile. Sul soggiorno

precedentemente menzionato si affacciano uno studio / letto ed un secondo corridoio che

serve una seconda ala dell'abitazione dove trova collocazione l'effettiva zona notte

composta da n.3 camere da letto, un bagno e due locali ripostiglio o camere. Questa parte

dell'unità immobiliare è stata in parte ristrutturata ed in parte conservata, mantenendo

alcune finiture caratteristiche dell'epoca come i soffitti finemente affrescati, gli infissi in

legno, alcuni pavimenti in tabelle di cotto, marmette La parte del corridoio terminale ed

alcuni locali sono in stato fatiscente attualmente non abitabili e da manutentare; come si può

vedere dalla documentazione fotografica allegata.

- Al piano terra trovano collocazione ulteriori locali di uso non principale:

dall'entrata, attraversando la sala di attesa attigua si ha accesso esterno ad una porzione di

corte interclusa sulla quale si affacciano le altre unità immobiliari che la circondano, facenti

parte dello stesso compendio del molino e mediante la quale si può accedere all'interno dei

locali di deposito al piano terra (sub. 11) e che costituiscono anch'essi il medesimo LOTTO

4.

Sempre dall'entrata, passando per lo studio attiguo, si dirama un corridoio che serve una

camera da letto ed un bagno, ricavati da un precedente locale ripostiglio.



Tali locali sono stati in parte ristrutturati ed in parte conservati, mantenendo alcune finiture

caratteristiche dell'epoca come i soffitti a volte, gli infissi in legno, alcuni pavimenti in

marmette di graniglia tipo palladiana.

- DESCRIZIONE FINITURE

Come precedentemente descritto parte dei locali sono in vetusto stato d'uso, parte

ristrutturati e parte inabitabili in quanto da manutentare. A carattere generale si elencano le

principali caratteristiche di finitura rilevate e riscontrabili in dettaglio nella documentazione

fotografica a corredo:

○ Pareti tinteggiate con tempera di colore bianco;

○ Soffitti tinteggiati con tempera di colore bianco ed altri finemente affrescati con

decori dell'epoca;

○ Soffitti realizzati a volte, piani in laterizio ed altri in legno con travi e tavole a

vista;

○ Pavimenti in marmette di graniglia, in cotto e ceramica; battiscopa in legno e

ceramica;

○ Rivestimento in ceramica alle pareti per i bagni e angolo cottura di altezza almeno

ml.2.00;

○ Porte: interne in legno pieno, datate ma mantenute per i locali esistenti e legno

tamburato, per i locali ristrutturati. Portone di ingresso in legno anch'esso

dell'epoca;

○ Finestre: telai in legno di abete con vetri semplici, esternamente sono presenti

persiane in legno ed in alcune presenti inferriate;

○ Bagni dotati di tutti i sanitari quali water, bidet e lavandino, piatti doccia in

ceramica con box doccia; presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;

○ Presenza di radiatori in alluminio e ghisa;



	○ Presente energia elettrica;	
	○ Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di	
	frutti, funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;	
	○ Impianto di riscaldamento autonomo con elementi tradizionali in alluminio e ghisa;	
	non è stata reperita la dichiarazione di conformità;	
	Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà	
	cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti	
	tecnologici.	
	L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato. Si ritiene che venga liberato al decreto di	
	trasferimento.	
	Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere modesto, con	
	particolari architettonici e finiture che ne hanno mantenuto lo stile e caratteristiche	
	dell'epoca ma con alcuni locali ancora da ristrutturare, sprovvisti di pavimenti e finiture, con	
	particolare riferimento ai locali inabitabili della zona notte al piano primo.	
	- AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)	
	Il garage è posto al piano terra, in area cortilizia comune ad altri subalterni, sul retro del	
	compendio, con accesso diretto dalla strada Via Canale.	
	L'area cortilizia è recintata con barriera metallica e cancello scorrevole con apertura	
	manuale. Il portone d'ingresso è una basculante in lamiera.	
	Il pavimento in battuto di cemento ammalorato, pareti in muratura con piccole porzioni di	
	intonaco, solaio in legno e tavelle, presente corrente elettrica, presenza di tracce di umidità	
	sia a pavimento che in parete.	
	Complessivamente in stato d'uso scarso e non salubre, necessita di ripristino.	
	- AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)	
	Il garage è posto al piano terra, in area cortilizia comune ad altri subalterni, sul retro del	



compendio, con accesso diretto dalla strada Via Canale.

L'area cortilizia è recintata con barriera metallica e cancello scorrevole con apertura

manuale. Il portone d'ingresso è in lamiera.

Il pavimento in battuto di cemento ammalorato, pareti in muratura faccia a vista con piccole

porzioni di intonaco, solaio in legno e tavelle, parte di tetto in legno, presente corrente

elettrica, presenza di tracce di umidità sia a pavimento che in parete.

Complessivamente in stato d'uso scarso e non salubre, necessita di ripristino.

- MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

I locali uso magazzini sono distribuiti al piano terra e sono accessibili dalla corte interna

interclusa, comune anche all'adiacente abitazione (sub.5) che costituisce anch'essa il

medesimo LOTTO 4.

Sono raggiungibili dalla Via Molinello, accedendovi tramite l'abitazione (sub.5) o dalla Via

Canale passando dalla corte sul retro, comunicante e comune con altre u.i. dello stesso

compendio.

Complessivamente lo stato d'uso e conservazione è nel complesso fatiscente e non salubre,

necessita di ripristino. I locali sono privi di pavimenti con terra a vista e privi di ogni

finitura. Pareti in muratura faccia a vista con piccole porzioni di intonaco, solai in legno e

tavelle, parte di tetto in legno rifatta recentemente, presente corrente elettrica per alcuni di

essi. Infissi praticamente assenti, talvolta presenti materiali di recupero a tamponare le

aperture di accesso.

- FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)

Trattasi di locali facenti parte dello stesso compendio immobiliare, costituenti l'ex Molino

ora in disuso, ovvero, vecchi depositi e magazzini di grano dove ancora oggi sono presenti

gli apparati tecnologici del molino. La struttura si sviluppa ai piani terra (livello canale),

primo e secondo ed è accessibile sia dall'esterno tramite il ballatoio al primo piano che si



	dirama dal balcone della cucina dell'attigua abitazione sub.5, sia dall'interno, dall'atrio	
	comunicante sempre al piano primo dello stesso sub. 5. Uscendo dalla cucina del sub.5 si	
	può raggiungere un ulteriore corpo servizi esterno in appendice al fabbricato e che si	
	sviluppa sull'argine del canale verso il retro.	
	Complessivamente lo stato d'uso e conservazione è nel complesso fatiscente e non salubre,	
	necessita di ripristino. I locali principali del molino sono in stato di abbandono, le scale che	
	collegano i vari livelli interni sono in legno grezzo, i pavimenti in parte sono in legno e	
	cemento e non tutti i locali sono fruibili in sicurezza. Solo la scala che dal locale d'ingresso	
	porta al piano terra sottostante (livello canale) sembra sistemata di recente ed è in struttura	
	di cemento con pedate e alzate rivestite in cotto. Lungo le pareti dei locali soprastanti, si	
	rilevano impianti tecnologici passanti, per condotte o altro, provenienti dall'attività	
	ristorante sottostante (LOTTO 6) per poi sfociare al tetto del molino. Tetto in legno e tavelle	
	a vista, infissi interni ed esterni in legno in cattivo stato d'uso e talvolta assenti.	
	I servizi che si sviluppano lungo l'argine in appendice al fabbricato sono stati parzialmente	
	ristrutturati: hanno struttura in muratura di mattoni intonacata a nuovo esternamente,	
	internamente in stato fatiscente. I tetti sono in legno e tavelle a vista, i pavimenti in parte	
	piastrellati, in parte in cemento ed in parte assenti con terra a vista. Infissi interni ed esterni	
	in legno in cattivo stato d'uso e talvolta assenti. Pur essendo evidente l'avvio di un	
	intervento di recupero i lavori non sono portati a termine ed in generale tutti i locali	
	rimangono incompleti, non salubri ed in cattivo stato d'uso e manutenzione.	
	- PRATO (Fig. 8 part. 16 sub.-)	
	- PRATO (Fig.8 part . 43 sub.-)	
	Trattasi di terreni di pertinenza al LOTTO 4 ovvero lingua di terra costeggiante la Via	
	Canale che si estende posteriormente al compendio in oggetto insistente sulla part. 14, fino	
	all'incrocio con Via Trupatello / Via Celletta per il primo tratto (part. 16) e oltre fino	



all'incrocio con Via Peschiera / Via Sarmiano (part. 43). Censiti catastalmente come prato.

Di fatto costituiscono l'argine del canale che portava acqua al vecchio molino.

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

Appartamento di civile abitazione ubicato al 1° piano del compendio immobiliare del

Mulino, sito in Comune Bagnara di Romagna, Via Molinello n.5

I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

L'appartamento ha accesso indipendente dalla Via Molinello, con vano ingresso e scala

autonomo al piano terra.

L'appartamento è composto da disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, un corridoio porta

alle due camere da letto.

Le stanze sono tutte abitabili con buona accessibilità.

- DESCRIZIONE FINITURE

o Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con tempera di colore bianco e/o altro colore tenue;

o I pavimenti sono in marmette, posati fugati e stuccati, presente il battiscopa; ceramica nel pavimento del bagno;

o Presente il rivestimento alle pareti del bagno in ceramica, di altezza variabile, fino a ml.2.00;

o Le porte interne in legno tamburato colore mogano, alcune con vetro, datate;

o Finestre: telai in legno di abete con vetri semplici, esternamente sono presenti persiane in legno;

o Bagno dotato di piatto doccia in ceramica con box doccia, sanitari quali water, bidet e lavandino tutto in ceramica, presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;

o Nella cucina, è presente la caldaia;

o Presenza di radiatori in alluminio;



○ Presente energia elettrica;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di

frutti, perfettamente funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di

conformità;

○ Impianto di riscaldamento autonomo con elementi tradizionali in alluminio; non è

stata reperita la dichiarazione di conformità;

Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà

cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti

tecnologici.

L'immobile risulta essere affittato, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente

"Situazione Occupazionale".

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere mediocre.

LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE

(Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola)

(Fg.7 part.30 sub.-)

Il locale ristorante sito in Bagnara di Romagna, via Molinello n.1-3-7, dove ha sede una

attività storica della zona di ristorazione e pizzeria con forno a legna, attività non oggetto di

alcun procedimento, ha di pertinenza anche la particella 30 del fg.7 costituita da un parco a

verde ubicata nel Comune di Cotignola.

Fu l'attuale proprietario, dopo che ebbe acquistato l'immobile nel 1982, ad eseguire i primi

lavori di ristrutturazione e recupero del compendio, lasciando in vista e restaurando

l'apparato tecnologico del Molino con alcune parti visibili dalle sale del ristorante, rendendo

così il locale molto caratteristico e particolare. Il ristorante, usufruisce di accesso diretto

dalla Via Molinello per l'ingresso interno, mentre a fianco si accede al parco.

Internamente ha diverse ed ampie sale per la ristorazione ed un'ampia veranda chiusa,



ci sono un locale cucina, locale con forni a legna per la pizza e panificazione, locale per

impasto delle farine, dispense con magazzini di deposito e celle frigo, servizi igienici al

pubblico e servizi igienici con spogliatoio per il personale; non usufruisce di un'area

Parcheggio propria, sfruttando così le aree pubbliche circostanti.

Per sopperire alla mancanza di parcheggi, è stato sottoscritto nel 2023 un *contratto di affitto*

di fondo rustico per terreno ad uso parcheggio, come citato nel paragrafo **"Situazione**

occupazionale", fra la Società di ristorazione ed il Sig. Muzzi Cristian, su particelle

insistenti nel LOTTO 2) Fg.3 Part.73-206, particelle già oggetto di un primo contratto di

affitto con altra società.

L'area esterna del ristorante è adibita parte a verde con parco giochi bimbi, aiuole ed alberi

ad alto fusto ma in prevalenza con tavoli, panche e sedie che servono alla ristorazione, parte

riparati con ombrelloni, teli ombreggianti, al centro è presente un grande pergolato semi

circolare con struttura portante in legno (travi e pilastri) e copertura con telone

impermeabile, privo di autorizzazione, vi è anche la presenza di due cassette in legno

utilizzate come ripostiglio e deposito legna, oltre ad un ulteriore prefabbricato in legno

utilizzato come "chiringuito" per bar esterno/birra alla spina; tutto privo di regolari

autorizzazioni e pertanto da regolarizzare se li si vuole mantenere.

La porzione dell'area cortilizia interna comune ai sub.13 e 5, identificata al Sub.18, è stata

perimetrata con un muretto divisorio in laterizio alto circa ml.2.00, non regolarmente

autorizzato, accessibile solo dall'interno del ristorante (sub.13), occludendo così l'accesso

diretto all'adiacente sub.5 che gli spetta di diritto, come indicato nel paragrafo

"Identificazione catastale-planimetrie e dati catastali".

Tutti gli arredi e le attrezzature non sono oggetto di esecuzione.

- DESCRIZIONE FINITURE

o Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con tempera di colore bianco e/o altro colore



tenue;

- I pavimenti sono in ceramica e gres porcellanato, posati fugati e stuccati, presente il battiscopa; ceramica nel pavimento dei bagni;
- Presente il rivestimento ad alcune pareti dei bagni in ceramica, di altezza variabile, e presente nei locali cucina e di preparazione;
- Le porte interne in legno tamburato colore mogano, altre di colore bianco;
- Finestre: telai in legno con doppi vetri, vetrate nella veranda, esternamente sono presenti alcuni portoni e scuroni in legno;
- Bagno dotato di piatto doccia in ceramica con box doccia, sanitari quali water, bidet e lavandino tutto in ceramica, presenti tutte le rubinetterie, tutto funzionante;
- Nel vano preparazione alimenti, è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria;
- Presente l'energia elettrica,;
- Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di frutti, perfettamente funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
- Dall'Attestato di Prestazione Energetico APE con scadenza il 27/09/2027, allegato al contratto di affitto del ristorante, si evince una Classe di Prestazione energetica del locale A1 ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo, caldo e freddo con:
 - pompe di calore dal 1995 con termo convettori ed aria condizionata
 - stufe a pellet dal 2010;
 non è stata reperita la dichiarazione di conformità;
- Diverse tubazioni degli impianti tecnologici sono passanti per i locali del molino, fino a sfociare a tetto, come gli impianti tecnologici dell'Ex molino, ristrutturati, sono parte integrante delle sale del ristorante.



	Complessivamente in stato d'uso buono.	
	LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)	
	Piena proprietà di un fondo rustico, formato da n.4 lotti di terreni agricoli tutti confinanti fra	
	loro, privi di fabbricati e di recinzioni, posto nel Comune di Bagnara di Romagna, Via	
	Trupatello angolo via Nuova, identificati catastalmente con qualità "BOSCO ALTO".	
	La particella 120 ha una superficie di mq. 13.400,00	
	La particella 174 ha una superficie di mq. 4.970,00	
	La particella 177 ha una superficie di mq. 2.693,00	
	La particella 179 ha una superficie di mq. 11.365,00	
	Una superficie complessiva del fondo rustico di mq.32.428,00.	
	Attualmente coltivato a pioppeto.	
	Il fondo si ritiene libero e non risultano servitù.	
	LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)	
	(Comune di Cotignola)	
	Piena proprietà su di una particella identificata catastalmente come "seminativo arboreo" di	
	mq.1928 catastali, posto nel Comune di Cotignola (RA), ma che alla data del sopralluogo il	
	lotto risulta essere una strada pubblica all'interno di un centro abitato lottizzato, completo di	
	tutte le pertinenze, denominata Via Gaetano Salvemini, compreso di un piccolo parcheggio	
	pubblico, strada completa di opere di urbanizzazione quali illuminazione pubblica,	
	marciapiedi, caditoie e rete fognaria pubblica.	
	Già all'atto di acquisto del 1992 da parte del [REDACTED], il bene compravenduto	



era definito come “c) *piccola area da adibire a strada in Cotignola*” e nell’allegato C) il

Comune di Cotignola, “... *ATTESTA che il terreno sito in Cotignola e distinto al Catasto*

Terreni al foglio 10 mappale 319, nella Variante Generale al P.R.G, approvata con

deliberazione della Giunta Regionale n.3607 del 15.7/1988, è destinato a sede stradale e

relative pertinenze.”

Ad oggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cotignola,

certifica che il terreno in oggetto:

“*risulta classificato*

b) nel RUE vigente l’area in oggetto ricade all’interno:

- parte in sede stradale

- parte a Principali parcheggi pubblici...”.

Da un confronto con gli uffici tecnici dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna e con

l’ufficio LLPP e Patrimonio Comune di Cotignola, risulta trattarsi di un intervento fine anni

’70, ed alla fine di tali lavori, il Comune avrebbe dovuto prendersi in carico la sede stradale

con cessione gratuita da parte della ditta esecutrice dei lavori, ma con il passare del tempo,

per vari intoppi, questo non è mai avvenuto.

In altre occasioni, dove c’era in essere una esecuzione immobiliare, il Comune si è posto

interessato, su richiesta del precedente con autorizzazione del G.E., ad acquisire la

particella/strada, ma a titolo gratuito e con spese a carico della procedura.

Ai fini della stima del bene, alla luce dello stato di fatto, si ritiene di non potere computare il

valore reale del bene.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)

La superficie commerciale del bene in oggetto, **pari alla superficie esterna lorda (S.E.L.),**

puramente a titolo indicativo, è la seguente:



PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

Abitazione PT/PP mq. 260,00 (computati al 100%) mq. 260,00

Corte mq. 1.080,00 x 2% = mq. 21,60

Totale superficie commerciale ragguagliata – abitazione mq. 281,60

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

Ricovero attrezzi esterno P.T.: mq. 83,00 x 50% mq. 41,50

Ricovero attrezzi interno P.T.: mq. 40,00 x 50% mq. 20,00

Stalla interno P.T.: mq. 80,00 x 40% mq. 40,00

Fienile interno P.P.: mq. 120,00 x 50% mq. 60,00

Totale superficie commerciale ragguagliata – servizi agricoli mq. 161,50

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

Part.19: sup. lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a: mq. 6.480

Part.169: sup. lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a: mq. 2.571

Part.197: sup. lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a: mq. 88.833

Totale superficie commerciale seminativo mq. 97.884

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

Abitazione PT/PP mq. 303,00 (computati al 100%) mq. 303,00

Corte mq. 1.991,00 x 2% = mq. 39,82

Totale superficie commerciale ragguagliata – abitazione mq. 342,82

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

Servizi distaccati esterno P.T.: mq. 29,00 x 50% mq. 14,50

Ricovero attrezzi interno P.T.: mq. 50,00 x 50% mq. 25,00



Stalla interno P.T.:	mq. 89.00 x 50%	mq. 44,50	
Fienile interno P.T./P.P.:	mq. 137.00 x 50%	mq. 68,50	
<u>Totale superficie commerciale ragguagliata – servizi agricoli mq. 152,50</u>			
PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)			
PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)			
Part.206: sup. di un lotto di terreno agricolo, prato catastalmente pari a:	mq. 1.313		
Part.153: sup. di un lotto di terreno agricolo, prato catastalmente pari a:	mq. 1.450		
<u>Totale superficie commerciale mq. 2.763</u>			
LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)			
TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)			
Part.196: sup. di un lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a:	mq. 3.396		
Part.464: sup. di un lotto di terreno agricolo, seminativo catastalmente pari a:	mq.30.288		
Part.464: sup. di un lotto di terreno agricolo, vigneto catastalmente pari a:	mq.18.000		
<u>Totale superficie commerciale mq. 51.684</u>			
<u>PROPRIETA' :</u>			
LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)			
AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)			
AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)			
MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)			
FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)			
Part.14-Sub.5: Abitazione PT/PP	mq. 433,00 (computati al 100%)	mq. 433,00	
Part.14-Sub.5: Balcone Abitazione PP	mq. 6,00 x 25% =	mq. 1,50	
Part.14-Sub.9: garage P.T:	mq.28.00 x 50% =	mq. 14,00	
Part.14-Sub.10 : garage P.T:	mq.42.00 x 50% =	mq. 21,00	
Part.14-Sub.11: Locali P.T:	mq.188.00 x 50% =	mq. 94,00	



Part.14-Sub.11 : Tettoie P.T.	mq. 40.00 x 20% =	mq. 8,00
Part.14-Sub.14 : Mulino PS-PT/PP/P2 :	mq. 833,00 x 50% =	mq.416,50
<u>Totale superficie commerciale ragguagliata compendio mq. 988,00</u>		
PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)	
PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)	
Part.16 : sup. lotto di terreno prato (argine canale), prato catastalmente pari a:	mq. 3.300	
Part.43 : sup. lotto di terreno prato (argine canale), prato catastalmente pari a:	mq. 3.550	
<u>Totale superficie commerciale ragguagliata prato (argine canale) mq.6.850,00</u>		
LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 6)	
Part.14-Sub.6 : Abitazione PT/PP	mq. 156,00 (computati al 100%)	mq.156,00
<u>Totale superficie commerciale ragguagliata appartamento mq. 156.00</u>		
LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE		
	(Fg.8 par.14 sub.13)	
ORTO (Comune di Cotignola)	(Fg.7 part.30 sub.-)	
Part.14-Sub.13 : ristorante PT	mq. 756,00 (computati al 100%)	mq. 756,00
Part.14-Sub.13 : rist. bagni e servizi P.sottostrada	mq.45,00 x 35% =	mq. 15,75
Part.14-Sub.13 : rist. sgombero P.rialzato	mq.17.00 x 20% =	mq. 3,40
Part.30 : superficie di un lotto di terreno,(parco ristorante):		
- catastalmente pari a:	mq.1.380 x 2% =	mq. 27,60
<u>Totale superficie commerciale ragguagliata ristorante mq. 802,75</u>		
<u>Totale superficie commerciale ristorante arrotondata per difetto mq. 803,00</u>		
LOTTO-7) BOSCO	(Fg.5 part.120 sub.-)	
BOSCO	(Fg.5 part.174 sub.-)	
BOSCO	(Fg.5 part.177 sub.-)	
BOSCO	(Fg.5 part.179 sub.-)	



Part.120: superficie di un lotto di terreno agricolo, bosco catastalmente pari a: mq.13.400

Part.174: superficie di un lotto di terreno agricolo, bosco catastalmente pari a: mq. 4.970

Part.177: superficie di un lotto di terreno agricolo, bosco catastalmente pari a: mq. 2.693

Part.179: superficie di un lotto di terreno agricolo, bosco catastalmente pari a: mq.11.365

Totale superficie commerciale bosco mq. 32.428

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)

(Comune di Cotignola)

Part.319: superficie lotto, seminativo catastalmente pari a: mq.1.928,00

Totale superficie commerciale ragguagliata seminativo - (strada) mq.1.928,00

* * *

STIMA DEL BENE (Quesito 9)

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di fondi rustici con

sovrastanti fabbricati rurali ed annessi servizi/ricovero attrezzi, di terreni agricoli, un

compendio immobiliare Ex Mulino in disuso costituito da vecchi magazzini di deposito, un

ristorante, due appartamenti, annessi servizi, oltre garage.

Per gli immobili, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

delle opere di finitura, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,

tenuto conto che trattasi di **beni oggetto di Procedura Esecutiva**, considerando i valori

riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio:

- 2° semestre anno 2024; per fascia/zona extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

MINORI, codice di zona R1, Microzona catastale 0, il quale per una tipologia con

destinazione RESIDENZIALE, tipologia prevalente:



- **ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO, con stato conservativo NORMALE, varia da**

un importo minimo di €.700,00 ad uno massimo di €.950,00;

- **per le ABITAZIONI IN STATO COLLABENTE/INAGIBILI, si propone**

ragionevolmente come valore commerciale del bene il prezzo pari ad €/mq.450,00;

- **per quanto concerne i locali adibiti a RISTORANTE, tenuto conto di quanto sopra**

esposto e della sua destinazione, si propone ragionevolmente come valore commerciale

del bene, l'importo di €/mq.800,00;

Per il restante compendio inerente i fondi rustici sul quale insistono i fabbricati colonici ed i

singoli terreni, si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi per i terreni per la

REGIONE AGRARIA N.4 – Pianura del Lamone – Comuni di Bagnara di Romagna, Castel

Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo, pubblicati sul BUR - Bollettino Ufficiale

della Regione Emilia Romagna n.110 DEL 28/04/2023, che forniscono per terreni

classificati come:

- **bosco: pioppeto Vo. Agricolo €/mq.2,30**

si considera quindi come valore agrario, quello di un terreno seminativo, coltivazione

prevalente nella zona in cui è sito il bene pignorato.

- **prato Vo. agricolo €/mq.1,14**

- **seminativo Vo. agricolo €/mq.3,00**

- **vigneto Vo. Agricolo €/mq.3,87 – Vo. Seminativo €/mq.3,00**

Essendo il vigneto non più in coltura, si considera come valore agrario, quello di un terreno

seminativo, coltivazione prevalente nella zona in cui è sito il bene pignorato.

Il più probabile valore di mercato dei lotti in oggetto, viene determinato come di seguito:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)



	TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)	
	TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)	
	TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)	
	- Vo: Fg.8-Part.1-Sub.1: Abitazione PT-PP mq. 281,60 x €/mq.450,00= €. 126.720,00	
	- Vo: Fg.8-Part.1-Sub.2: Servizi PT-PP mq. 161,50 x €/mq.450,00= €. 72.675,00	
	- Vo: Fg.8-Part.19-169-197: seminativo mq. 97.884 x €/mq.3,00 = €. 293.652,00	
	LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)	
	FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)	
	PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)	
	PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)	
	- Vo: Fg.3-Part.73-Sub.1: Abitazione PT-PP mq. 342,82 x €/mq.450,00= €. 154.269,00	
	- Vo: Fg.3-Part.73-Sub.2: Servizi PT-PP mq. 152,50 x €/mq.450,00= €. 68.625,00	
	- Vo: Fg.3-Part.206-153: prato mq. 2.763 x €/mq.1,14 = €. 3.149,82	
	LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)	
	TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)	
	- Vo: Fg.9-Part.196-464 Seminativo mq.33.684,00 x €/mq.3,00 = €. 101.052,00	
	- Vo: Fg.9-Part. 464 quota Vigneto mq.18.000,00 x €/mq.3,00 = €. 54.000,00	
	<u>PROPRIETA' :</u>	
	LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)	
	AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)	
	AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)	
	MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)	
	FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)	
	PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)	
	PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)	



Vo: Fg.8-Part.14-Sub.5-9-10-11-14: Abitazione PT-PP/ Mulino PT-PP-P2

mq. 988,00 x €/mq.700,00 = €. 691.600,00

Vo: Fg.8-Part.16-43: prato (argine canale): mq. 6.850 x €/mq.1.14 = €. 7.809,00

- Vo. Totale importo complessivo**€. 699.409,00**

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

- Vo: Fg.8-Part.14-Sub.6: Abit. PT/PP mq. 156,00 x €/mq.700,00= **€. 109.200,00**

LOTTO-6) FABBR.ESIG. COMMERC. - RISTORANTE (Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

- Vo: Fg.8-Part.14-Sub.13 e Fg.7-Part.30: Ristorante e Orto/parco

mq. 803,00 x €/mq.800,00 = **€. 642.400,00**

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

- Vo:Fg.5 Part.120-174-177-179: Bosco/pioppeto. mq.32.428 x €/mq.2,30 = **€. 74.584,40**

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)

(Comune di Cotignola)

- Vo: Fg.10-Part.319 Seminativ/Strada lottizzata mq.1.928,00 x €/mq.3,00 = **€. 5.784,00**

* * *

DEPREZZAMENTI (Quesito 4 e 9)

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)



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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo collabente, parzialmente inagibile, cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle strutture, delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non applicare una detrazione al valore, avendo già considerato un valore commerciale idoneo al bene in oggetto.**

-2) 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, **ritengo di applicare una detrazione sul valore del 5%.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, non si applicano detrazioni sul valore.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non ve ne sono.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)



TERRENO SEMINATIVO**(Fg.8 part.197 sub.-)**

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il	
valore commerciale pari a €/mq.450,00 essendo ABITAZIONE IN STATO	
COLLABENTE DA RISTRUTTURARE.	
Per i terreni agricoli si prende il valore del seminativo €/mq.3,00.	
Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato	
come segue.	
- Vo: Fg.8-Part.1-Sub.1: Abitazione PT-PP mq. 281,60 x €/mq.450,00= €.	126.720,00
- Vo: Fg.8-Part.1-Sub.2: Servizi PT-PP mq. 161,50 x €/mq.450,00= €.	72.675,00
- Vo: Fg.8-Part.19-169-197: seminativo mq. 97.884 x €/mq.3,00 = €.	293.652,00
Per un totale valore complessivo del LOTTO 1)	€. 493.047,00
-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché	
alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -0%	€. - 0,00
restano	€. 493.047,00
-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici	
non eliminabili ed in presenza di contratto di affitto regolare -5%	€. - 24.652,35
restano	€. 468.394,65
- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc.	€. 0,00
restano	€. 468.394,65
-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità	
di vendita del bene -10%	€. - 46.839,47
restano	€. 421.555,18
- 5) detrazioni per spese condominiali insolute –	€. 0,00
restano	€. 421.555,18
- Valore da inserire nel bando	



LOTTO 1) Fg.8 Part.1 Sub.1-2 – Fg.8 Part.19-169-197 € 421.600,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

DEPREZZAMENTI

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non applicare una detrazione al valore, avendo già considerato un valore commerciale idoneo al bene in oggetto**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente registrato e 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, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le



stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore**.

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolite non è stato possibile rilevarle.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il valore commerciale pari a €/mq.450,00 essendo ABITAZIONE IN STATO DA RISTRUTTURARE.

Per i terreni agricoli si prende il valore del prato €/mq.1,14.

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

- Vo: Fg.3-Part.73-Sub.1: Abitazione PT-PP mq. 342,82 x €/mq.450,00= €. 154.269,00

- Vo: Fg.3-Part.73-Sub.2: Servizi PT-PP mq. 152,50 x €/mq.450,00= €. 68.625,00

- Vo: Fg.3-Part.206-153: prato mq. 2.763 x €/mq.1,14 = €. 3.149,82

Per un totale valore complessivo del LOTTO 2): €. 226.043,82

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile **-0% €. - 0,00**

restano €. 226.043,82

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di un contratto di affitto regolare **-5% €. - 11.302,19**

restano €. 214.741,63

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. **-5% €. - 10.737,08**



	restano	€. 204.004,55
	-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità	
	di vendita del bene	-10% €. - 20.400,45
	restano	€. 183.604,09
	- 5) detrazioni per spese condominiali insolute –	
		€. - 0,00
	restano	€. 183.604,09
	- Valore da inserire nel bando LOTTO 2) Abitazione/serv/prato	
		€. 183.600,00
	LOTTO 2) Fg.3 Part.73 Sub.1 e 2 – Fg.3 Part.206 - 153	
	(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)	
	* * *	
	DEPREZZAMENTI	
	LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO	(Fg.9 part.196 sub.-)
	TERRENO	(Fg.9 part.464 sub.-)
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le	
	previste detrazioni, qualora pertinenti.	
	-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari	
	caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello	
	stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle	
	finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, non ritengo di applicare una	
	detrazione sul valore.	
	-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel	
	corso del procedimento esecutivo, e 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, ritengo di applicare una detrazione	
	del 5% del valore.	



-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate

difficoltà rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **non si applicano detrazioni**

sul valore.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le

stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolite non sono presenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)

TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)

Come detto, si propone come parametro di riferimento per i terreni agricoli il valore del

seminativo €/mq.3,00.

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

come segue.

- Vo: Fg.9-Part.196-464 Seminativo mq.33.684,00 x €/mq.3,00 = €. 101.052,00

- Vo: Fg.9-Part. 464 quota Vigneto mq.18.000,00 x €/mq.3,00 = €. 54.000,00

Per un totale valore complessivo del LOTTO 3) €. 155.052,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile **-0% €. - 0,00**

restano €. 155.052,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di contratto di affitto regolare **-5% €. - 7.752,60**

restano €. 147.299,40

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. **€. 0,00**

restano €. 147.299,40



-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% €. - 14.729,94

restano €. 132.569,46

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – €. 0,00

restano €. 132.569,46

- Valore da inserire nel bando

LOTTO 3) Fg.9 Part.196 – 464 €. 132.600,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

DEPREZZAMENTI

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)

PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)

PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)

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

previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Come già anticipato nella descrizione del bene, la **particolare destinazione del**

compendio immobiliare, ma soprattutto quella riferita al Ex Molino ora in disuso, vista

la sua particolarità e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la

identificano, anche in considerazione che all'interno dei vecchi depositi e magazzini di

grano, sono ancora presenti gli apparati tecnologici del molino, possono rendere

difficoltosa la vendita, ed alla luce della considerazione, la superficie commerciale del

molino è stata calcolata con il ragguaglio del 50%; inoltre relativamente allo stato di uso



e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche di tutti i subalterni dei beni

immobili in oggetto al Lotto 4), occorre osservare che queste possano ritenersi comprese

nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare

delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene e **ritengo di applicare una**

detrazione del 5% al valore.

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, e 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, **ritengo di applicare una detrazione**

del 5% del valore.

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate

difficoltà rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **ritengo di applicare una**

detrazione pari ad un importo forfettario di €. 10.000,00.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le

stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 5% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolite non sono presenti.

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)

AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)

AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)

MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)

FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)

PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)

PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il



valore OMI di importo minimo pari a €/mq.700,00 essendo ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO con stato conservativo NORMALE.

Per i terreni agricoli si prende il valore del prato €/mq.1,14.

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

come segue.

- Vo: Fg.8-Part.14-Sub.5-9-10-11-14: Abitazione PT-PP/ Mulino PT-PP-P2

mq. 988,00 x €/mq.700,00 = €. 691.600,00

- Vo: Fg.8-Part.16-43: prato (argine canale): mq. 6.850 x €/mq.1.14 = €. 7.809,00

Per un totale valore complessivo del LOTTO 4) €. 699.409,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5% €. - 34.970,45

restano €. 664.438,55

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili -5% €. - 33.221,93

restano €. 631.216,62

- 3) detrazione oneri la regolarizzazione urbanistica, ecc. A FORFAIT €. - 10.000,00

restano €. 621.216,62

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -5% €. - 31.060,83

restano €. 590.155,79

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – €. 0,00

restano €. 590.155,79

- Valore da inserire nel bando

LOTTO 4) Fg.8 Part.14 Sub.5-9-10-11-14 – Fg.8 Part.16-43 €. 590.200,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)



* * *

DEPREZZAMENTI**LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)**

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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione al valore del 5%.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente registrato e 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, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non sono presenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA**LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)**

Come detto, si propone ragionevolmente come parametro di riferimento per il fabbricato, il



valore OMI di importo minimo pari a €/mq.700,00 essendo ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO con stato conservativo NORMALE.

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

- Vo: Fg.8-Part.14-Sub.6: Abit. PT/PP mq. 156,00 x €/mq.700,00= €. 109.200,00

Per un totale valore complessivo del LOTTO 5): €. 109.200,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5% €. - 5.460,00

restano €. 103.740,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di un contratto di affitto regolare -5% €. - 5.187,00

restano €. 98.553,00

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. -5% €. - 4.927,65

restano €. 93.625,35

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% €. - 9.362,54

restano €. 84.262,82

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – €. - 0,00

restano €. 84.262,82

- Valore da inserire nel bando LOTTO 5) Fg.8 Part.14 Sub.6 €. 84.300,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

DEPREZZAMENTI

LOTTO-6) FABBR.ESIG. COMMERC. - RISTORANTE (Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

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



previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione al valore del 5%.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente registrato e 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, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolite non sono presenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-6) FABBR.ESIG. COMMERC. - RISTORANTE (Fg.8 par.14 sub.13)

ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)

Come detto, per i locali adibiti a RISTORANTE, si propone ragionevolmente un valore commerciale del bene, pari a €/mq.800,00.

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



- Vo: Fg.8-Part.14-Sub.13 e Fg.7-Part.30: Ristorante e Orto/parco

mq. 803,00 x €/mq.800,00 = €. 642.400,00

Per un totale valore complessivo del LOTTO 6): €. 642.400,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -5% €. - 32.120,00

restano €. 610.280,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili ed in presenza di un contratto di affitto regolare -5% €. - 30.514,00

restano €. 579.766,00

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. -5% €. - 28.988,30

restano €. 550.777,70

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% €. - 55.077,77

restano €. 495.699,93

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – €. - 0,00

restano €. 495.699,93

- Vo. da inserire nel bando

LOTTO 6) Fg.8 Part.14 Sub.3-Part.30 €. 495.700,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

DEPREZZAMENTI

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)



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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di NON applicare una detrazione sul valore.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e 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, **ritengo di non applicare una detrazione del valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, **non si applicano detrazioni sul valore.**

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

-5) Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute non sono presenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)

BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)

Come detto, si propone come parametro di riferimento per il bene in oggetto, il valore del



pioppeto oltre 7 anni €/mq.2,30.

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

come segue.

- Vo:Fg.5 Part.120-174-177-179: Bosco/pioppeto mq.32.428 x €/mq.2,30 = €. 74.584,40

Per un totale valore complessivo del LOTTO 7) €. 74.584,40

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile -0% €. - 0,00

restano €. 74.584,40

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili -0% €. - 0,00

restano €. 74.584,40

- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc. €. 0,00

restano €. 74.584,40

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% €. - 7.458,44

restano €. 67.125,96

- 5) detrazioni per spese condominiali insolute – €. 0,00

restano €. 67.125,96

- Valore da inserire nel bando

LOTTO 7) Fg.5 Part.120 – 174 - 177 - 179 €. 67.500,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

CONTEGGI DI STIMA

LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)

(Comune di Cotignola)



Come precedentemente descritto nel paragrafo "Descrizione del Bene" si ritiene il bene non

commerciabile e non stimabile, essendo non un terreno seminativo come identificato nel

Catasto Terreni, ma una strada pubblica comunale (derivante da lottizzazione).

Pertanto la stima è pari ad €.0.00.

- Valore da inserire nel bando

LOTTO 8) Fg.10 Part.319 € 0,00

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI - (Quesito 7)

Come precedentemente descritto, non ci sono comproprietari non esegutati

* * *

DIVISIBILITA' - (Quesito 7)

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il

pignoramento di singole quote. Pertanto, stante la natura del compendio, **si propone la**

vendita in n° 8 lotti così identificati:

PROPRIETA' MUZZI CRISTIAN:

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)



	LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO (Fg.9 part.196 sub.-)	
	TERRENO (Fg.9 part.464 sub.-)	
	<u>PROPRIETA' MUZZI FAUSTINO:</u>	
	LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 5)	
	AUTORIMESSA (Fg.8 part.14 sub. 9)	
	AUTORIMESSA (Fg.8 par.14 sub.10)	
	MAGAZZINO (Fg.8 par.14 sub.11)	
	FABBRICATO - MULINO (Fg.8 par.14 sub.14)	
	PRATO (Fg. 8 part. 16 sub.-)	
	PRATO (Fg.8 part .43 sub.-)	
	LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)	
	LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE	
	(Fg.8 par.14 sub.13)	
	ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)	
	LOTTO-7) BOSCO (Fg.5 part.120 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.174 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.177 sub.-)	
	BOSCO (Fg.5 part.179 sub.-)	
	LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA) (Fg.10 par.319 sub.)	
	(Comune di Cotignola)	
	* * *	
	DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito 2 e 14)	
	Vedi separato Allegato A, uno per ogni lotto identificato.	
	* * *	
	VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito 11)	



LOTTO-6) FABBR.ESIG. COMMERC. - RISTORANTE (Fg.8 par.14 sub.13)**ORTO (Comune di Cotignola) (Fg.7 part.30 sub.-)**

L'importo dei canoni di affitto per locali commerciali, è solitamente lasciato all'autonomia contrattuale fra il conduttore ed il locatario. Quest'ultimo ha infatti piena facoltà nel chiedere un canone corrispondente al valore di mercato dell'immobile al momento della stipulazione, una volta accettata la proposta dal conduttore, viene raggiunto l'accordo sul canone iniziale.

Il prezzo è variabile in funzione della posizione, delle dimensioni e dello stato del locale, il periodo temporale e le condizioni di pagamento.

Premesso quanto sopra e quanto citato nel contratto di affitto **“SITUAZIONE OCCUPAZIONALE”** che prevede sì un affitto annuale, ma dagli accordi presi sono previsti anche dei lavori di ristrutturazione a carico del conduttore, ritengo congruo l'importo indicato.

LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Fg.8 part.14 sub. 6)

Per determinare la congruità del canone di locazione, si è fatto riferimento ad indagini di mercato e a banche dati, comprese le quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2019, all'atto della stipulazione del contratto di affitto messo a confronto con i valori attuali del 2° semestre 2024 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di BAGNARA DI ROMAGNA, Fascia/zona, Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, destinazione residenziale, riportanti valori di LOCAZIONE mensile per:

-2° periodo 2019: **Abitazioni di tipo economico** stato conservativo normale, compresi fra 3,20 e 4,30 Euro/mq. di sup. lorda.

-2° periodo 2024: **Abitazioni di tipo economico** stato conservativo normale, compresi fra 2,80 e 3,90 Euro/mq. di sup. lorda.

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione



dell’immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quanto altro d’interesse per la stima:

- 2° periodo 2019: Abitazione di tipo economico locato €/mq. medio 3.20

- 2° periodo 2024: Abitazione di tipo economico locato €/mq. medio 2.80

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

Totale superficie commerciale locata, appartamento (arroto.per eccesso) mq. 156.00

- 2° periodo 2019: Canone locazione mensile abi.:mq.156.00x €/mq./mese 3,20 = €. 499,20

Arrotondato €/mensili 500,00

- Canone di locazione annuale abitazione: €440,00 x n.12 = €. 5.280,00

-2° periodo 2024: Canone locazione mensile abi.:mq.156.00x €/mq./mese 2.80 = €. 436,80

Arrotondato €/mensili 440,00

- Canone di locazione annuale abitazione: €440,00 x n.12 = €. 5.280,00

Considerando che:

- risultando il canone di locazione mensile concordato pari ad €.300,00 per n.12 annualità,

ad oggi **NON si ritiene congruo.**

* * *

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito 1 e 10)

Come precedentemente descritto, stante la natura del compendio, **si propone la vendita in**

n° 8 lotti così identificati:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)



	LOTTO-2)	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	(Fg.3 part.73 sub. 1)
		FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	(Fg.3 part.73 sub. 2)
		PRATO	(Fg.3 part.206 sub.-)
		PRATO	(Fg.3 part.153 sub.-)
	LOTTO-3)	TERRENO SEMINATIVO	(Fg.9 part.196 sub.-)
		TERRENO	(Fg.9 part.464 sub.-)
	<u>PROPRIETA' :</u>		
	LOTTO-4)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 5)
		AUTORIMESSA	(Fg.8 part.14 sub. 9)
		AUTORIMESSA	(Fg.8 par.14 sub.10)
		MAGAZZINO	(Fg.8 par.14 sub.11)
		FABBRICATO - MULINO	(Fg.8 par.14 sub.14)
		PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)
		PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)
	LOTTO-5)	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 6)
	LOTTO-6)	FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE	
			(Fg.8 par.14 sub.13)
		ORTO (Comune di Cotignola)	(Fg.7 part.30 sub.-)
	LOTTO-7)	BOSCO	(Fg.5 part.120 sub.-)
		BOSCO	(Fg.5 part.174 sub.-)
		BOSCO	(Fg.5 part.177 sub.-)
		BOSCO	(Fg.5 part.179 sub.-)
	LOTTO-8)	TERRENO SEMINATIVO (STRADA)	(Fg.10 par.319 sub.)
		(Comune di Cotignola)	
		* * *	



ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito 12)

Non si ravvisa l'esistenza di procedura di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

* * *

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

- Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in

Bagnara di Romagna e Cotignola:

PROPRIETA' :

LOTTO-1) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg. 8 part. 1 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg. 8 part. 1 sub. 2)

TERRENO SEMINATIVO (Fg. 8 part. 19 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.169 sub.-)

TERRENO SEMINATIVO (Fg.8 part.197 sub.-)

Via Molinello civico 21, angolo Via Nuova, Bagnara di Romagna, Ravenna, fondo rustico

con fabbricato colonico collabente, da ristrutturare, con servizi rurali PT e PP, oltre terreni

adiacenti, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 8,

Particella 1, sub.1-2, oltre tre terreni a seminativo, distinti nel Catasto Terreni del Comune

di Bagnara di Romagna, Foglio 8, Particella 19-169-197 **€. 421.600,00**

LOTTO-2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Fg.3 part.73 sub. 1)

FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.3 part.73 sub. 2)

PRATO (Fg.3 part.206 sub.-)

PRATO (Fg.3 part.153 sub.-)

Via Molinello civico 2, Bagnara di Romagna, Ravenna, fondo rustico con fabbricato

colonico da ristrutturare oltre servizi rurali PT e PP, oltre terreni adiacenti, distinti nel

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 3, Particella 73, sub.1-2,



		109 di 115
	oltre due terreni fronte via Molinello, distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bagnara di	
	Romagna, Foglio 3, Particella 206-153	€. 183.600,00
	LOTTO-3) TERRENO SEMINATIVO	(Fg.9 part.196 sub.-)
	TERRENO	(Fg.9 part.464 sub.-)
	Terreni agricoli, siti in Bagnara di Romagna, Ravenna, identificati alla Via Cento,	
	distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 9, Particelle 196 –	
	464.	€. 132.600,00
	<u>PROPRIETA' :,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>	
	LOTTO-4) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 5)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 part.14 sub. 9)
	AUTORIMESSA	(Fg.8 par.14 sub.10)
	MAGAZZINO	(Fg.8 par.14 sub.11)
	FABBRICATO - MULINO	(Fg.8 par.14 sub.14)
	PRATO	(Fg. 8 part. 16 sub.-)
	PRATO	(Fg.8 part .43 sub.-)
	Via Molinello civico 9, sito nel comune di Bagnara di Romagna, appartamento al PT/PP con	
	servizi e due garage al PT, Ex Mulino al PT/PP/P2, distinti nel Catasto Fabbricati del	
	Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 8, Particella 14, sub.5-9-10-11-14 oltre due terreni	
	quali argini del Canale che costeggiano la Via Canale, distinti nel Catasto Terreni del	
	Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 8, Particella 43	€. 590.200,00
	LOTTO-5) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	(Fg.8 part.14 sub. 6)
	Via Molinello civico 5, sito nel comune di Bagnara di Romagna, appartamento al PT/PP,	
	distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 8, Particella 14,	
	Sub.6.	€. 84.300,00

Firmato Da: ALESSANDRINI ISABELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2452fe



LOTTO-6) FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - RISTORANTE**(Fg.8 par.14 sub.13)****ORTO (Comune di Cotignola)****(Fg.7 part.30 sub.-)**

Via Molinello civico 1-3-7, sito nel Comune di Bagnara di Romagna, immobile ad uso

ristorante con servizi accessori con corte di cui parte sita nel Comune di Cotignola, distinti

nel Catasto Fabbricati del Comune Bagnara di Romagna, Foglio 8, Particella 14, Sub.13 e

nel Catasto Terreni del Comune di Cotignola, Foglio 7, Particella 30 €. **495.700,00****LOTTO-7) BOSCO****(Fg.5 part.120 sub.-)****BOSCO****(Fg.5 part.174 sub.-)****BOSCO****(Fg.5 part.177 sub.-)****BOSCO****(Fg.5 part.179 sub.-)**

Terreni agricoli, siti in Bagnara di Romagna, Ravenna, identificati alla Via Trupatello e

lungo la via Nuova, distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio

5, Particelle 120 – 174- 177 – 179.

€. **67.500,00****LOTTO-8) TERRENO SEMINATIVO (STRADA)****(Fg.10 par.319 sub.)****(Comune di Cotignola)**

Tratto di strada pubblica, sita in Barbiano di Cotignola, Ravenna, identificato alla Via

Gaetano Salvemini, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cotignola, Foglio 10,

Particella 319, non commerciabile

€. **0,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara

a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 03 aprile 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Alessandrini Geom. Isabella



Allegati:**1. Documentazione fotografica**

a) LOTTO 1

b) LOTTO 2

c) LOTTO 3

d) LOTTO 4

e) LOTTO 5

f) LOTTO 6

g) LOTTO 7

h) LOTTO 8

2. Verbali di accesso ai luoghi

a) Verbale di 1° accesso del 21/06/2024

b) Verbale di 2° accesso del 08/07/2024

3. Documentazione catastale

a) Visura attuale per soggetto (M.C.) – LOTTO 1 – 2 - 3 (Bagnara di Romagna)

b) Visura attuale per soggetto (M.F.) – LOTTO 4 – 5 – 6 – 7 (Bagnara di Romagna)

c) Visura attuale per soggetto (M.F.) – LOTTO 6 – 8 (Cotignola)

d) Planimetria catastale – Fg. 3 map.73 sub.1 - 2 – LOTTO 1

e) Elaborato planimetrico – Fg. 3 map.73 – LOTTO 1

f) Planimetria catastale – Fg. 8 map.1 sub.1 - 2 – LOTTO 2

g) Elaborato planimetrico – Fg. 8 map.1 – LOTTO 2

h) Planimetria catastale – Fg. 8 map.14 sub.5 – 9 – 10 – 11 - 14 – LOTTO 4

i) Planimetria catastale – Fg. 8 map.14 sub.6 – LOTTO 5

j) Planimetria catastale – Fg. 8 map.14 sub.13 – LOTTO 6



k) Elaborato planimetrico – Fg. 8 map.14 – LOTTO 4 – 5 - 6

l) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 8 Bagnara di Romagna - LOTTO 1

m) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 3 Bagnara di Romagna – LOTTO 2

n) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 9 Bagnara di Romagna – LOTTO 3

o) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 8 Bagnara di Romagna – LOTTO 4

p) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 8 Bagnara di Romagna – LOTTO 5

q) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 8 Bagnara di Romagna + Fg. 7 Cotignola
– LOTTO 6

r) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 5 Bagnara di Romagna - LOTTO 7

s) Estratto di mappa catastale C.T. – Fg. 10 Cotignola – LOTTO 8

t) Visura C.T. Foglio 3 map.73 Bagnara di Romagna – LOTTO 1

u) Visura C.T. Foglio 8 map.1 Bagnara di Romagna – LOTTO 2

v) Visura C.T. Foglio 8 map.14 Bagnara di Romagna - LOTTO 4-5-6

4. Concessioni edilizie

a) DIA P.G.n.32819/03 – LOTTO 2

b) DIA P.G.n.650/08 – LOTTO 2

c) AUT.P.G.n.3878/09 – LOTTO 2

d) CONC.P.G.n.1176/84 – LOTTO 6

e) AGIBILITA' P.G.n.1183/86 – LOTTO 6

f) AUT.P.G.n.3093/86 – LOTTO 6

g) CONC.P.G.n.353/89 – LOTTO 6

h) DIA P.G.n.5007/03 – LOTTO 6

i) DIA P.G.n.27/05 – LOTTO 6

j) AGIBILITA' P.G.n.1064/05 – LOTTO 6

5. Comparazione planimetrie catastali con lo stato di fatto



a) Fg. 3 map.73 sub. 1 – 2 – LOTTO 2

b) Fg. 8 map.14 sub.5 – 9 – 11 - 14 – LOTTO 4

c) Fg. 8 map. 14 sub.6 – LOTTO 5

d) Fg. 8 map.14 sub.13 – LOTTO 6

6. Certificati di Destinazione Urbanistica

a) CDU Comune di Bagnara di Romagna

b) CDU Comune di Cotignola

7. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

a) Esecutato M.C.

b) Esecutato M.F.

8. Contratti di affitto

a) Affitto fondo rustico del 2015 - [REDACTED] - LOTTO 1 – 2 - 3

b) Affitto fondo rustico del 2023 - [REDACTED] – LOTTO 1 – 2 –

3

c) Subaffitto fondo rustico del 2023 [REDACTED] – LOTTO 1 -2

– 3

d) Affitto fondo rustico per parcheggio del 2023 - [REDACTED] –

LOTTO 2 – 6

e) Affitto uso abitativo del 2019 – [REDACTED] R. – LOTTO 5

f) Affitto uso diverso dall'abitativo del 2017 – [REDACTED]

[REDACTED] - LOTTO 6

g) Cessione di Azienda del 2023- [REDACTED] . -

LOTTO 6

h) Agenzia delle Entrate di RA - verifica esistenza contratti affitto - LOTTO 7

9. Atti di provenienza e servitù



	a) Fg. 8 map.1-197 (Ex 2) – Compravendita rep.n.95575/2004 - LOTTO 1	
	b) Fg. 8 map.19-169 – Compravendita rep.n.73758/2004 – LOTTO 1	
	c) Fg. 3 map.73-153-148 (da cui deriva il 206) – Compravendita rep.n.83996/1999	
	- LOTTO 2	
	d) Fg. 3 map.153 – Costituzione di servitù - rep.n.38250/2003 - LOTTO-2	
	e) Fg. 3 map.206 - Compravendita e costituzione di servitù rep.n.43468/2013 –	
	LOTTO 2	
	f) Fg. 9 map.196-464 – Compravendita rep.n.50995/2010 – LOTTO 3	
	g) Fg. 9 map.464-196 – Costituzione di servitù rep.n.360360/2011 - LOTTO 3	
	h) Fg. 8 map.14 (IMMOBILI+ARGINI CANALE+TERRENO COTIGNOLA)	
	compravendita rep.n.34137/1982 – LOTTO 4 – 5 – 6	
	i) Fg. 5 map.120-174-177-179 – Divisione ereditaria rep.n.46363/2016 –	
	LOTTO 7	
	j) Fg. 10 map.319 (STRADA COTIGNOLA) – Compravendita	
	rep.n.121536/1992 - LOTTO 8	
	10. Dettaglio formalità:	
	a) ipotecaria M.C. Bagnara F.8 m.1 ceu e ct	
	b) ipotecaria M.C. Bagnara F.8 m.197 ct	
	c) ipotecaria M.C. Bagnara F.3 ceu e ct	
	d) ipotecaria M.C. Bagnara F.8 m.19 e 169 ct	
	e) ipotecaria M.C. Bagnara F.9 ct	
	f) ipotecaria M.F. Cotignola F.7 ct	
	g) ipotecaria M.F. Bagnara F.8 ceu e ct	
	h) ipotecaria M.F. Bagnara F.5 ct	
	i) ipotecaria M.F. Cotignola F.10 ct	



j) Nota di trascrizione pignoramento del 10/04/2024 Registro gen.n.6655 -
Registro part.n.4979

k) M.C. Formalità agg.to 24-03-25

l) M.F. Formalità agg.to 24-03-25

