

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA*

---

### **FALLIMENTO N. 55/2019 R.G. FALL. DELLA SOCIETÀ "BERTACCINI COMBUSTIBILI DI BERTACCINI FUELS S.R.L.S. & C. S.A.S."**

*CURATORE DOTT. LUCIANO DE MARIA*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TECNICO INCARICATO:

**ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 17 dicembre 2020

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA**

**\* \* \***

**FALLIMENTO N. 55/2019 R.G. FALL. DELLA SOCIETÀ "BERTACCINI**

**COMBUSTIBILI DI BERTACCINI FUELS S.R.L.S. & C. S.A.S."**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT. LUCIANO DE MARIA**

**\* \* \***

**PREMESSA**

A seguito di richiesta da parte del Curatore dott. Luciano De Maria, il Giudice Delegato dott. Alessandro Farolfi, con decreto in data 24/02/2020, nominava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, quale stimatore dei beni immobili.

Dopo aver effettuato in loco nel giorno 31/08/2020, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizio del Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna e della Provincia di Forlì-Cesena (Catasto fabbricati e/o Terreni) nonché con la Camera di Commercio della Provincia di Ravenna, lo scrivente redige e rassegna una relazione tecnica, in ottemperanza a quanto richiesto dalla nomina disposta dall'Illustrissimo Giudice.

**COMPENDIO DELLA PROCEDURA**

Sulla base della nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del 27/01/2020 (*Allegato 3*), Reg. Gen. 1161 e Reg. Part. 800, si evince che il compendio

della procedura, sito in Comune di Ravenna (RA), località San Pietro in Trento, via Taverna n. 76, è costituito da:

- *Part. 104, Sub. 2:* complesso di piccoli fabbricati a servizio dell'attività commerciale della Società “Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels s.r.l.s. & C. S.a.s.” che si elencano di seguito sulla scorta di quanto rappresentato ed indicato nell'elaborato planimetrico estratto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna (*Allegato 4*):
  - A – Officina, servizi pesa e magazzino
  - B – Pesa
  - C – Deposito legna e carbone
  - D – Deposito olio
  - E - Magazzini
  - F – Cisterne interrate
  - G – Box muratura idrante
  - H – Depositi combustibile, olio e magazzini
  - I – Locali pompe antincendio
  - L – corte
  - M – Container
  - N – Container
  - O – Magazzino
  - P – Box muratura pompa
  - Q - Container
- *Part. 105, Sub. 1:* n. 1 autorimessa posta a piano terra;

- *Part. 105, Sub. 2:* n. 1 unità immobiliare ad uso abitazione posta a piano terra e primo e facente parte dell'originario fabbricato a destinazione residenziale;
- *Part. 105, Sub. 3:* n. 1 unità immobiliare ad uso abitazione posta a piano terra e primo e facente parte dell'originario fabbricato a destinazione residenziale;
- *Part. 105, Sub. 4:* n. 1 unità immobiliare ad uso ufficio, posta a piano terra;
- *Part. 105, Sub. 5:* n. 1 autorimessa posta a piano terra.

Si precisa che i magazzini identificati con la lettera “E” nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risultano essere stati demoliti.

In ogni caso, le unità immobiliari come sommariamente sopra descritte insistono e sono circondate da un'area scoperta di esclusiva pertinenza dell'attività ivi insediata e dell'adiacente fabbricato residenziale accessibili direttamente dalla via Taverna.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito in parte da unità immobiliari a destinazione artigianale-produttiva e in parte a destinazione residenziale, specificatamente fabbricati a servizio dell'attività di vendita e stoccaggio di materiali combustibili con annessa corte di esclusiva pertinenza e adiacente fabbricato costituito da n. 2 alloggi con relativi servizi e parti comuni siti in zona periferica del Comune di Ravenna (RA), località San Pietro in Trento, via Taverna n. 76.

Il compendio immobiliare risulta recintato per tre lati, fatta eccezione per il fronte del fabbricato residenziale che confina ed affaccia direttamente con via Taverna; si precisa infatti che la sede dell'attività di stoccaggio di materiali combustibili (Part. 104, Sub. 2) in oggetto risulta intercluso ed accessibile unicamente dalla strada succitata tramite cancello carrabile ad un'anta scorrevole automatizzato.

*Particella 104*

Superficie reale: mq. 290,05 (fabbricati) e mq. 3.700,00 di area scoperta

Superficie commerciale totale: mq. 364,05

*Particella 105*

Superficie reale: mq. 726,60

Superficie commerciale totale: mq. 469,20

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati

(Allegato 2 e 4):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto  
Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:

- **BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.R.L.S. & C.**  
**S.a.s.** con sede a Ravenna, C.F. 00389910399 – **in proprietà per 1/1**;

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 104 Sub. 2, Zona Cens. 3,  
Categoria D/8, Classe --, Consistenza -- m<sup>2</sup>, Superficie catastale -- m<sup>2</sup>  
Rendita € 9.714,00, via Taverna n. 76, piano T;

(classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

L'unità immobiliare distinta al Foglio 258, Particella 104, Sub. 2, insiste sull'area  
distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione --, Foglio 258, Particella 104, Qualità Ente Urbano, Superficie  
mq. 3.990,00.

(annotazioni di immobile: comprende il foglio 258 n. 103).

- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105 Sub. 1, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 22 m<sup>2</sup> Rendita € 73,85, via Taverna n. 76, piano T;  
  
(classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105 Sub. 2, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: Totale 142 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 142 m<sup>2</sup>, Rendita € 578,43, via Taverna n. 76, piano T-1;  
  
(classamento e rendita validati (D.M. 701/94).
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105 Sub. 3, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale: Totale 261 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 257 m<sup>2</sup>, Rendita € 950,28, via Taverna n. 76, piano T-1;  
  
(classamento e rendita validati (D.M. 701/94).
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105 Sub. 4, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1 vani, Superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, Rendita € 333,11, via Taverna n. 76, piano T;  
  
(classamento e rendita validati (D.M. 701/94).
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105 Sub. 5, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 22 m<sup>2</sup> Rendita € 50,35, via Taverna n. 76, piano T;  
  
(classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

Le unità immobiliari distinte al Foglio 258, Particella 105, Subb. 1, 2, 3, 4 e 5, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione --, Foglio 258, Particella 105, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 660,00.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili (*Allegato 4*):

- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105, Sub. 6, viale Taverna n. 76, piano T, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (Lavanderia, doccia, tettoia e C.T.);
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105, Sub. 7, viale Taverna n. 76, piano T, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (Corte).

### **CONFINI**

[REDACTED]

[REDACTED] rt. 62), Via Taverna, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### **PROPRIETÀ**

Il compendio oggetto di stima risulta intestato come segue (*Allegato 2 e 4*):

- **BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.R.L.S. & C. S.a.s.** con sede a Ravenna, C.F. 00389910399 – **in proprietà per 1/1.**

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura come sopra sommariamente descritto e quindi consistente in una porzione di fabbricato a destinazione artigianale-produttiva e **adiacente fabbricato composto da alcune unità immobiliari a destinazione residenziale a servizio dell'attività ivi insediata, con accesso**

unico da via Taverna, non si ravvisano le condizioni per una suddivisione in più lotti.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del 31/08/2020, le unità immobiliari a destinazione artigianale – produttiva (Part. 104, Sub. 2) di proprietà della Società “BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s.”, risultavano occupate dalla Società “[REDACTED]” con sede in San Pietro in Trento (RA), via Taverna n. 76, sulla scorta di un contratto di locazione ad uso commerciale (*Allegato 12*) del 01/03/2019, registrato il 22/03/2019 al n. 2008 serie 3T, dal quale si evince che:

*“[...] premesso che*

- la locatrice ha la libera e piena disponibilità di un complesso immobiliare costituito da fabbricati ed area di manovra carico/scarico sito in San Pietro in Trento (RA), via Taverna n. 72 e 76, distinti al Catasto Fabbricati presso il Comune di Ravenna al foglio 258, mappale 104, sub. 2, categoria catastale D/8, nonché alcune porzionui insistenti sul mappale 105, in particolare:*
  - sub. 1, categoria catastale C/6, autorimessa;*
  - sub. 3, limitatamente al ripostiglio posto tra i n. 2 locali ad uso autorimessa di cui al sub. 1 e al sub. 5;*
  - sub. 4, categoria catastale A/10, ufficio;*

*comprese le servitù di passaggio attive e passive, nessuna esclusa od eccettuata [omissis] l'immobile di cui al mappale 104, sub. 2, categoria D/8, come sopra identificato, si compone di una pesa, di un'officina con servizi pesa, di un capannone, di un deposito per olii, di n. 4 cisterne per lo stoccaggio dei*



*carburanti, di un deposito di kerosene, di area edificabile occupata da edifici ed aree di manovra e da un'area libera con potenzialità edificatoria;[...]*

*[...] tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.*

*1 - La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta, il complesso immobiliare costituito da fabbricati ed area di manovra carico/scarico sito in San Pietro in Trento (RA), via Taverna n. 72 e 76, distinti al Catasto Fabbricati presso il Comune di Ravenna al foglio 258, mappale 104, sub. 2, categoria catastale D/8, nonché alcune porzionui insistenti sul mappale 105, in particolare:*

- sub. 1, categoria catastale C/6, autorimessa;*
- sub. 3, limitatamente al ripostiglio posto tra i n. 2 locali ad uso autorimessa di cui al sub. 1 e al sub. 5;*
- sub. 4, categoria catastale A/10, ufficio;*

*comprese le servitù di passaggio attive e passive, nessuna esclusa od eccettuata, per anni 6 e cioè dal 01/03/2019 al 28/02/2025.*

*La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo dell'attività propria della conduttrice [...]*

*[...] 2 - Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta [omissis] almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione. [...]*

*[...] 3 - Il canone di locazione viene fissato in € 30.000,00 annui oltre ad iva nella misura di legge, da pagarsi presso il domicilio della locatrice in 12 rate di € 2.500,00*

*[...] La congruità di tale canone risulta confermata dalla Perizia di stima sottoscritta in data 21 gennaio 2019 dal Geom. Domenico D'Antuono [...]*

*[...] 5 - La conduttrice dichiara che il compendio immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano diretti contatti con il pubblico degli utenti consumatori. [...]*

*[...] La conduttrice, a seguito della visita degli immobili e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che il complesso locatogli si trova in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto e, in particolare, all'espletamento dell'attività che si intende ivi svolgere, nonché prenderne consegna per ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi. [...]"*

Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione residenziale (Part. 105), alla data del sopralluogo del 31/08/2020 risultavano occupate sulla scorta di n. 2 contratti di comodato immobiliare, come di seguito specificificato:

- contratto di comodato immobiliare ai sensi dell'art. 1803 e ss. cc. (*Allegato 12*) registrato il 20/04/2019 al n. 921 serie III tra la Società "BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s." e i [REDACTED], dal quale si evince che il bene oggetto di tale contratto risulta:

*"[...] costituito da un appartamento distribuito ai piani terra e primo con annessa cantina al piano terra in corpo staccato, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, come segue:*

- particella 105, sub. 2, z.c. 3, vani 7, superficie catastale totale mq. 142, cat. A/3, classe 2, via Taverna n. 76, piano T-1, rendita Euro 578,43;*

*con diritto di couso delle porzioni adibite a garage e delle parti comuni del fabbricato. [...]*

*[...] la società "BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s.", come rappresentata, si è dichiarata disponibile a concedere l'uso della casa in oggetto ai signori B[REDACTED] titolo di comodato precario e gratuito ai sensi degli artt. 1803 e ss. c.c., al fine di un utilizzo per la vita familiare dei medesimi, unitamente al diritto di couso delle porzioni adibite a garage e delle parti comuni del fabbricato; [...]*

*[...] La porzione immobiliare in oggetto è già dai signori [REDACTED]  
[REDACTED] attualmente abitata [...]"*

- contratto di comodato immobiliare ai sensi dell'art. 1803 e ss. cc. (Allegato 12) registrato il 20/04/2019 al n. 922 serie III tra la Società "BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s." e i Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] al quale si evince che il bene oggetto di tale contratto risulta:

*"[...] costituito da un appartamento distribuito ai piani terra e primo con annessa cantina al piano terra in corpo staccato, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, come segue:*

*- particella 105, sub. 3, z.c. 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 261, cat. A/3, classe 2, via Taverna n. 76, piano T-1, rendita Euro 950,28;*

*con diritto di couso delle porzioni adibite a garage e delle parti comuni del fabbricato. [...]*

[...] la società "BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s.", come rappresentata, si è dichiarata disponibile a concedere l'uso della casa in oggetto ai signori [REDACTED] a titolo di comodato precario e gratuito ai sensi degli artt. 1803 e ss. c.c., al fine di un utilizzo per la vita familiare dei medesimi, unitamente al diritto di couso delle porzioni adibite a garage e delle parti comuni del fabbricato; [...]

- [...] La porzione immobiliare in oggetto è già dai signori B [REDACTED] [REDACTED] attualmente abitata [...]

Tutto ciò premesso, in questo contesto si ritiene anche utile di fornire al Giudice il valore ad oggi del più probabile canone di locazione delle n. 2 unità immobiliari oggetto dei contratti di comodato d'uso che viene determinato come segue:

- considerando i valori della Tabella dell'O.M.I. Anno 2020 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi (*Allegato 11*): delle abitazioni di tipo economico in condizioni normali
  - abitazioni €/mq x mese 3,4/5,1

Ciò stante, si assumerebbe il prezzo unitario di €/mq. x mese 3,4 per le abitazioni considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima.

Si specifica inoltre che, al più probabile valore di locazione delle abitazioni (Part. 105, Subb. 2 e 3) viene applicata una detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile pari al 10% del valore stimato per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche meglio specificate al paragrafo "Descrizione

del compendio immobiliare”.

Il più probabile valore di locazione delle unità immobiliari oggetto di stima, viene dunque determinato come segue:

**Valore del canone di locazione mensile - Abitazione (Part. 105, Sub. 2)**

mq 132 x €/mq	3,40	€ 448,80
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	10,00%	€ 44,88
<b>restano</b>		<b>€ 403,92</b>
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 403,92</b>
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 403,92</b>
detrazione per assenza di garanzia per vizi	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 403,92</b>
<b>valore di mercato del canone mensile di locazione</b>		<b>€ 400,00</b>

**Valore del canone di locazione mensile - Abitazione (Part. 105, Sub. 3)**

mq 249,05 x €/mq	3,40	€ 846,77
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	10,00%	€ 84,68
<b>restano</b>		<b>€ 762,09</b>
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 762,09</b>
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri	0,00%	€ 0,00

giuridici non eliminabili

**restano** € 762,09

detrazione per assenza di garanzia per vizi 0,00% € 0,00

**restano** € 762,09

**valore di mercato del canone mensile di locazione** € 750,00

I più probabili valori di locazione delle abitazioni (Part. 105, Subb. 2 e 3) facenti parte del compendio immobiliare sarebbero pertanto pari a €/mese 400,00 per il Sub. 2 e €/mese 750,00 per il Sub. 3.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*Allegato 8*) del 11/06/2009 a firma del Notaio Stefano Montanari di Ravenna, Rep. n. 10574/4920, si evince: “[...] *che i signori B* [REDACTED] *o, quali soci accomandati della predetta società, intervengono esclusivamente per autorizzare, come esplicitamente autorizzano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1395 del Codice Civile, i signori* [REDACTED] *alla stipula del presente atto, nel quale intervengono sia quali venditori sia quali soci accomandatari e legali rappresentanti della predetta società;* tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

*1 – I signori* [REDACTED] *o per la quota indivisa di 2/16 ed unitamente alla signora* [REDACTED] *in regime di comunione legale per quota di 6/16, [REDACTED] per la quota indivisa di 2/16 ed unitamente alla signora* [REDACTED] *in regime di comunione legale per la quota indivisa di 6/16, e tutti insieme per l'intero, vendono alla società “BERTACCINI COMBUSTIBILI DI BERTACCINI GIULIANO E C. S.A.S.”*

*che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:*

*- fabbricati destinati ad attività di stoccaggio e commercio di materiali combustibili siti in Comune di Ravenna, Frazione San Pietro in Trento, via Taverna n. 76, con l'area su cui insistono ed annessa corte scoperta pertinenziale.*

*Il tutto è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna al foglio 258 con la particella 104, Sub. 1, zona censuaria 3, via Taverna n. 76, piano T, categoria D/8, Rendita Euro 9.712,00, classamento e rendita proposti (DM 701/94).*

*L'area su cui sorgono i predetti fabbricati e quella scoperta ad essi pertinente, sono distinte nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 258, particella 104, Ente Urbano di metri quadrati 3.990. [...]*

*[...] 3 – La vendita dei suddetti immobili viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù attive e passive come e se esistenti.*

*In particolare, **poiché gli immobili venduti risultano di fatto carrabilmente interclusi**, i signori [REDACTED]*

***costituiscono a carico di una porzione della corte di loro proprietà distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 258 con la **particella 105 sub. 7 – (corte) – b.c.n.c.**, pertinenziale al fabbricato sito in Ravenna, frazione San Pietro in Trento, via Taverna n. 76, ed a favore degli immobili distinti nel predetto Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna al foglio 258 con la particella 104 sub. 1, come sopra venduti alla società BERTACCINI COMBUSTIBILI***

**DI BERTACCINI GIULIANO E C. S.A.S. che, a mezzo come sopra accetta, una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per accedere e recedere dalla e alla via Taverna, da esercitarsi con qualsiasi genere di veicolo, a qualsiasi ora del giorno e della notte, con assoluto divieto di sosta; [...]**

[...] 4 – La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da vincoli, pesi, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e presta ogni garanzia di legge per i casi di evizione, vizi, liti e molestie. La parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto sono privi di impianti di riscaldamento e sono serviti da impianto elettrico per il quale presta la garanzia di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione di detto impianto. [...] 5 – Il prezzo della vendita è stato convenuto dalle parti in complessivi euro 486.000,00, che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto per intero dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale. [...]"

Inoltre, dall'atto di conferimento riduzione del capitale per perdite e sottoscrizione di nuovo socio in società in accomandita semplice (*Allegato 8*) del 11/04/2018, Notaio Marco Maltoni di Forlì, Rep. n. 32492/21491, si evince "[...] premesso che i signori [REDACTED] sono unici soci della società: "BERTACCINI COMBUSTIBILI DI [REDACTED] E C. S.A.S.", con sede legale in Ravenna (RA), frazione San Pietro in Trento, in via Taverna n. 76 [...]"

[...] i signori [REDACTED] sono soci accomandatari ed i signori [REDACTED] sono soci accomandanti; [...]"



[...] *ART. 2 APPORTO A PATRIMONIO A COPERTURA PERDITE*

*A – OGGETTO DEL CONFERIMENTO*

*In primo luogo i signori [REDACTED] per la quota pari a 2/16 ciascuno la piena proprietà ed unitamente ai rispettivi coniugi in regime di comunione dei beni signore [REDACTED] per le residue quote pari a 6/16 ciascuno della piena proprietà, con il consenso degli altri soci [REDACTED] [REDACTED] dichiarano di conferire nella società “BERTACCINI COMBUSTIBILI DI [REDACTED] E C. S.A.S.” a titolo di versamento a copertura delle perdite il diritto di piena proprietà, sui seguenti beni immobili:*

- fabbricato urbano con corte pertinenziale esclusiva sito in Ravenna (RA), frazione San Pietro in Trento, in via Taverna n. 76, costituito da un appartamento posto al piano terra e primo con annesso vano cantina al piano terra in corpo staccato, un appartamento posto al piano terra e primo con annesso vano ad uso deposito al piano terra in corpo staccato, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, come segue:*

***Sezione urbana RA, Foglio 258 con le seguenti particelle:***

- P.lla 105 sub. 1, z.c. 3, mq. 22, superficie catastale totale mq. 22, cat. C/6, classe 2, via Taverna 76, piano T, rendita Euro 73,85;*
- P.lla 105 sub. 2, z.c. 3, vani 7, superficie catastale totale mq. 142, cat. A/3, classe 2, via Taverna 76, piano T-1, rendita Euro 578,43;*
- P.lla 105 sub. 3, z.c. 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 261, cat. A/3, classe 2, via Taverna 76, piano T-1, rendita Euro 950,28;*

- **P.Illa 105 sub. 4**, z.c. 3, vani 1, superficie catastale totale mq. 21, cat. A/10, classe 2, via Taverna 76, piano T, rendita Euro 333,11;
- **P.Illa 105 sub. 5**, z.c. 3, mq. 15, superficie catastale totale mq. 22, cat. C/6, classe 2, via Taverna 76, piano T, rendita Euro 50,35;
- **P.Illa 105 sub. 6** (BCNC lavanderia, doccia, tettoia e CT comune a tutti i sub);
- **P.Illa 105 sub. 7** (BCNC corte comune a tutti i sub).

*L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato figura distinta al Catasto Terreni di detto Comune, sezione Ravenna, come segue:*

**Foglio 258, P.Illa 105** di mq. 660 (Ente urbano).

*Confinante con: via Taverna, ragioni [REDACTED] salvo altri. [...]*

*[...] Agli effetti del conferimento le parti convengono di attribuire al complesso immobiliare conferito il valore complessivo di Euro 440.000,00 di cui Euro 320.000,00 per le unità immobiliari ad uso abitativo distinte con le particelle 105 sub. 2 e 105 swub. 3 del Foglio 258 ed Euro 120.000,00 per le unità immobiliari strumentali per natura distinte con le particelle 105 sub. 1 e 105 sub. 4 e 105 sub. 5 del Foglio 258, valori da imputare integralmente al patrimonio netto della società "BERTACCINI COMBUSTIBILI DI [REDACTED] E C. S.A.S." come riserva costituita da versamenti a fondo perduto e copertura perdite.*

#### **B - STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI E RELATIVE GARANZIE**

*Per concorde volontà delle parti l'immobile in oggetto viene conferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto conferito attualmente si trova, del quale la parte conferitaria si dichiara a conoscenza con tutte le pertinenze, azioni, ragioni, impianti,*

*usi e comunioni, servitù attive, anche non trascritte, se e come esistenti. [...]*

*[...] E – PROVENIENZA E GARANZIA PER EVIZIONE*

*Le parti conferenti dichiarano che il diritto di usufrutto sull'immobile conferito è di loro esclusiva proprietà per giusti e legittimi titoli ultraventennali.*

*La parte conferente garantisce altresì che l'immobile conferito è libero da oneri, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive, diritti di prelazione legale, atti unilaterali d'obbligo che possano limitare la commerciabilità del bene conferito, o imporre limiti alla destinazione o all'uso del bene conferito, o imporre limiti alla destinazione d'uso del bene conferito ad eccezione della servitù di passaggio costituita con atto ricevuto dal Notaio Montanari Stefano in data 11 giugno 2009 Rep. n. 10574/4920 [omissis] a carico dell'area cortiliva distinta con la particella 105 sub. 7 e favorevole al fabbricato distinto con la particella 104 sub. 1 (attualmente 104 sub. 2), servitù pertanto estinta per confusione.*

*La parte conferente presta infine garanzia per evizione ai sensi di legge.[...]"*

Infine, sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (*Allegato 4*) estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, così come peraltro descritto dall'atto di provenienza (*Allegato 8*) nelle parti citate, rientrano tra le parti comuni, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 258, Particella 105, afferenti alle unità immobiliari in oggetto:

- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105, Sub. 6, viale Taverna n. 76, piano T, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (Lavanderia, doccia, tettoia e C.T.);
- Sezione Urbana RA, Foglio 258, Particella 105, Sub. 7, viale Taverna n. 76,

piano T, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (Corte).

### VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il comprendio oggetto di procedura risulta disciplinato dal P.S.C. del Comune di Ravenna, approvato con Delibera di C.C.P.V. n. 25 del 27/02/2007 e successive modifiche ed integrazioni, il quale inserisce la zona in cui insistono gli immobili nei seguenti ambiti (*Allegato 10*):

- *Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art. II.1°33C.3)* individuati al fine di evidenziare le componenti significative che li costituiscono e le relazioni reciproche che li legano; tali contesti costituiscono il riferimento rispetto al quale verificare e valutare le trasformazioni di maggiore dimensione e rilevanza.

I medesimi contesti sono articolati in sede di RUE in Contesti paesistici locali per la verifica e la valutazione delle trasformazioni diffuse.

- *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (Art. IV.2°76C.4a)* caratterizzata in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione, ove l'obiettivo è quello di favorire l'attività d'impresa agricola zootecnica e forestale volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nella logica della multifunzionalità.

Conseguentemente, particolare attenzione è riservata agli interventi per la riconversione o la nuova realizzazione di strutture aziendali a tali attività

dedicate.

Ulteriore obiettivo risulta quello di favorire l'attività agricola nel rispetto dei valori naturalistici e antropici esistenti e valorizzare le produzioni anche attraverso la messa in rete di percorsi tematici.

Inoltre, i suddetti beni risultano disciplinati dal R.U.E. del Comune di Ravenna, approvato con Delibera di C.C. n. 133 del 28/07/2009 e successive varianti ed integrazioni, il quale inserisce la zona nei seguenti ambiti (*Allegato 10*):

Componente Perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.1 La Centuriazione (Art. IV.1.4.c2)* ossia ambiti omogenei caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per i nuovi interventi.
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 (Art. IV.1.13)* sono ammessi gli interventi previsti per le zone SR1 di cui all'art. VI.2.2, con esclusione delle NC, salvo per i servizi all'attività agricola qualora esclusivamente in legno e a basso impatto.

Per le abitazioni civili esistenti, come nel caso in oggetto, sono permessi gli interventi di RE e un incremento una tantum fino a 70 m<sup>2</sup> di SC.

**Alla data attuale, sulla scorta di quanto sopra esposto, non si ritiene, stante i necessari approfondimenti, di valorizzare l'eventuale potenzialità edificatoria che, per altro, non si ritiene particolarmente significativa ai fini estimatori.**

Componente di Zona

- *Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU8 - Complessi, edifici e impianti per attività produttive, Artigianale - mista (Art.VIII.6.12 e VIII.6.12.c3) sono ammessi i seguenti usi:*

- Pr2
- Spr3 limitatamente all'artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi cicli e motocicli)
- C9
- Spr8 purchè all'esterno del centro abitato
- C1 solo se connessi all'attività produttiva con Sc non superiore al 30% della Sc dell'attività produttiva in esercizio

In tali aree il RUE si attua con gli indici di cui al presente comma 1, quali:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Per attività produttive in esercizio qualora alla data di adozione delle presenti norme sia esaurita la potenzialità edificatoria è ammesso un ampliamento fino a 200 mq. di Sc, purchè all'interno della sagoma esistente.

Inoltre, dal comma 4 dell'articolo summenzionato, si evince che:

*"[...] 4. Al fine del riuso di edifici esistenti di cui al c1 e c3, inutilizzati al 21/07/2015, sono consentiti anche usi Spr6 e Spr7 purchè non in contrasto con eventuali usi produttivi confinanti e compatibilmente con le problematiche legate all'accessibilità.*

***In caso di riutilizzo ad usi non produttivi di aree o contenitori precedentemente destinati ad attività potenzialmente inquinanti dovrà essere***

***fatta caratterizzazione del sito ed eventuale bonifica ai sensi delle norme vigenti in materia.”***

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di non valutare i costi di eventuale bonifica del sito e degli impianti ai fini estimativi poiché solo in caso di riutilizzo ad uso non produttivo viene resa obbligatoria la caratterizzazione del sito e la bonifica, attualmente non previsto dalla disciplina urbanistica vigente per l'immobile oggetto di procedura fallimentare.

#### Componente Lineare

- *Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....) (Art. IV.2.3.c4)* per la viabilità esistente, rispettivamente dentro e fuori dal centro abitato così come individuato con specifica deliberazione di Giunta Comunale, si applicano le fasce di rispetto stabilite dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento in relazione alla classificazione della viabilità operata dal PGTU.

All'interno delle fasce di rispetto è vietata la NC, salvo impianti a servizio della viabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi di MO, MS, RRC e RE interna con possibilità di incrementare il numero delle unità immobiliari esistenti per non più di una unità.

Sono ammessi ampliamenti, anche ricadenti all'interno della fascia, solo sul lato dell'edificio opposto a quello frontistante la viabilità previa presentazione d'atto d'obbligo registrato e trascritto a nulla pretendere in caso di esproprio per l'adeguamento della viabilità; nuovi accessi carrai sono ammessi previo nulla

osta dell'Ente proprietario della strada.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Con atto di compravendita a firma del Notaio Annamaria Conte di Alfonsine (RA) del 08/08/1967, Rep. n. 22474 registrato a Ravenna il 28/08/1967 al n. 2044 e trascritto a Ravenna il 06/09/1967 all'art. 6437, i [REDACTED] acquistavano dalla Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/8 ciascuno, i fabbricati siti nel Comune di Ravenna e distinti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Sez. RA, Foglio 258 Mappali 4, Sub. 1 e Mappale 39 Sub. 1 (graffati), Mappale 4 Sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e l'area di terreno terreno posta in Ravenna e distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 3 di mq. 3.950,00.

Successivamente, con atto di compravendita a firma del Notaio Annamaria Conte di Alfonsine Rep. n. 65432/7249 del 13/06/1979, registrato a Ravenna il 28/06/1979 al n. 4140 e trascritto a Ravenna del 28/06/1979 all'art. 5248, il Sig. [REDACTED] vendeva la propria quota di 12/16 di nuda proprietà (si riservava infatti l'usufrutto per sé stesso) ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], i quali acquistavano, per la quota di 3/16 ognuno, in regime comunione legale dei beni, la nuda proprietà dei fabbricati siti in Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n. 76 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappali 4, Sub. 1 e Mappale 39 Sub. 1 (graffati), Mappale 4 Sub. 2, Mappale 4 Sub. 3, 4, 5, 6 e 7 e l'area di terreno terreno posta in Ravenna e distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 3 di mq. 3.950,00.

In data 03/04/1998 avveniva la riunione di usufrutto in morte del Sig. [REDACTED] i



Infine con atto di conferimento (*Allegato 8*) a firma del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 11/04/2018 Rep. n. 32492/21491 registrato a Forlì e trascritto a Ravenna il 23/04/2018 all'art. 4288, i Sigg.ri [REDACTED] conferivano nella società “Bertaccini Combustibili di [REDACTED] e c. s.a.s.” con sede a Ravenna la proprietà dell'immobile posto in Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n. 76 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258, Mappale 105 Sub. 1, 2, 3, 4 e 5, compresi i BCNC ed eretti sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 105 di mq. 660,00 come ente urbano; con il medesimo atto veniva mutata la denominazione della predetta Società in “Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels società a responsabilità limitata semplificata & c. s.a.s.”, con sede a Ravenna.

(Allegato 9)

Il complesso immobiliare in oggetto sito in Comune di Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n. 76 è composto da:

1) Fabbricato urbano con relativa corte pertinenziale esclusiva costituito da locali ad uso officina, magazzino, tettoia per legna e carburante, cisterne e container e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- Sez. RA, Foglio 258, **Mappale 104, Sub. 2**, Categoria D/8, Rendita catastale € 9.714,00.

Il tutto eretto su area esclusiva (coperta e scoperta) distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 104 di mq. 3.990,00 come ente urbano.

2) Fabbricato urbano con relativa corte pertinenziale esclusiva costituito da:

- n. 1 appartamento al piano T-1 con annesso vano cantina al piano T in corpo separato;
- n. 1 appartamento posto al piano T-1 con annesso vano ad uso deposito al piano T in corpo separato;
- n. 1 ufficio posto al piano T;
- n. 2 autorimesse al piano T in corpo separato;

il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258,

**Mappale 105:**

- **Sub. 1**, zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 22,00, Rendita catastale € 73,85;
- **Sub. 2**, zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 7, Rendita catastale € 578,43;
- **Sub. 3**, zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 11,5, Rendita catastale € 950,28;
- **Sub. 4**, zona censuaria 3, Categoria A/10, Classe 2, consistenza vani 1, Rendita

catastale € 333,11;

- **Sub. 5**, zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 15,00, Rendita catastale € 50,35.

Inoltre sono presenti i seguenti B.C.N.C., distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258, Mappale 105:

- **Sub. 6**, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (lavanderia, doccia, tettoia e CT);
- **Sub. 7** B.C.N.C. comune a tutti i subalterni (corte).

Il tutto eretto su area esclusiva (coperta e scoperta) distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 105 di mq. 660,00 come ente urbano.

#### STORIA CATASTALE

**Bene 1)** distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale **104 sub. 2**, già Mappale 104, Sub. 1 con docfa per ampliamento del 02/08/2010 prot. RA0095002 n. 8495.1/2010.

Precedentemente, il mappale succitato era censito con il Mappale 4, Subb. 2, 3, 4, 7 e 8 con docfa per ampliamento, frazionamento e fusione del 09/02/2009 prot. RA0021408 n. 1307.1/2009.

A loro volta, i Mappali 4 sub. 2, 3, 8 e Mappale 4 sub. 4, 52, 53 sub. 1 e 54 (graffati) derivano da variazioni del 02/07/1982.

Il mappale 4 sub. 7 deriva dal mappale 53 sub. 2 per variazione di identificati per allineamento mappa del 17/08/2005 prot. RA0111808 n. 26437.1/2005, che a sua volta deriva da variazioni del 02/7/1982.

Al **Catasto Terreni** il Mappale **104 di superficie circa mq. 3.990** diventa ente urbano per nuova costruzione con tipo mappale del 22/07/2010 prot. RA0091438 n.

91438.1.2010 e deriva dalla fusione del Mappale 104 di superficie mq. 2.345 col mappale 103 di mq. 1.645, con tipo mappale del 29/01/2009 prot. RA0015804 n. 15804.2.2009.

**Bene 2)** al **Catasto Fabbricati** del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale **105 sub.1**, già Mappale 4 sub. 9 per variazione del 09/02/2009 prot. RA0021391 per variazione di identificativo n. 1306.1/2009.

I mappali **105 sub. 2, 3, 4 e 5** erano già Mappale 4 sub. 2, 3, 4, 7 e 8 con docfa per ampliamento e frazionamento e fusione del 09/02/2009 prot. RA0021408 n. 1307.1/2009.

A loro volta i mappali 4 sub. 2, 3, 8 e mappale 4 sub. 4, 52, 53 sub.1 e 54 (graffati) derivano da variazioni del 02.07.1982.

Il mappale 4 sub. 7 deriva dal mappale 53 sub. 2 per variazione di identificati per allineamento mappa del 17.08.2005 prot. RA0111808 n.26437.1/2005, a sua volta il mappale 53 sub. 2 deriva da variazioni del 02.7.1982.

Al **Catasto Terreni** il Mappale **105 di superficie mq. 660** deriva dal Mappale 4 per frazionamento del 29/01/2009 prot. n. RA0015804 n. 15804.1./2009.

#### ATTI DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** a firma del Notaio Annamaria Conte di Alfonsine (RA) del 08/08/1967, Rep. n. 22474 registrato a Ravenna il 28/08/1967 al n. 2044 e trascritto a Ravenna il 06/09/1967 all'art. 6437, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] acquistavano dalla [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno, i fabbricati siti in Ravenna e

distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258 Mappali 4, Sub. 1 e Mappale 39 Sub. 1 (graffati), Mappale 4 Sub. 2, Mappale 4 Sub. 3, 4, 5, 6 e 7 e l'area di terreno terreno posta in Ravenna e distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 3 di mq. 3.950,00.

- **Atto di compravendita** a firma del Notaio Annamaria Conte di Alfonsine Rep. n. 65432/7249 del 13/06/1979, registrato a Ravenna il 28/06/1979 al n. 4140 e trascritto a Ravenna del 28/06/1979 all'art. 5248, con il quale il Sig. [REDACTED] vendeva per la quota di 12/16 di nuda proprietà (si riservava infatti l'usufrutto per sé stesso) ai Sigg.ri:
  - [REDACTED], i quali acquistavano, per la quota di 3/16 ognuno, in regime comunione legale dei beni, la nuda proprietà
  - [REDACTED] i quali acquistavano, per la quota di 3/16 ognuno, in regime di comunione legale dei beni, la nuda proprietàdei fabbricati siti in Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n. 76 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappali 4, Sub. 1 e Mappale 39 Sub. 1 (graffati), Mappale 4 Sub. 2, Mappale 4 Sub. 3, 4, 5, 6 e 7 e l'area di terreno terreno posta in Ravenna e distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 3 di mq. 3.950,00.
- **Riunione di usufrutto** del 03/04/1998 in morte del Sig. Bertaccini Secondo.
- **Atto di compravendita** a firma del Notaio Stefano Montanari di Ravenna del 11/06/2009, Rep. n. 10574/4920, registrata a Ravenna e trascritta a Ravenna il 17/06/2009 all'art. 6801, con il quale la Società "Bertaccini Combustibili di

██████████ e c. s.a.s.” con sede a Ravenna, acquistava l’intero compendio immobiliare dai Sigg.ri ██████████ ██████████, quali i locali per l’attività svolta dalla S.a.s. posti in Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n.76 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258, Mappale 104, Sub. 1 come D/8, il tutto eretto su area esclusiva (coperta e scoperta) distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 104 di mq. 3.990,00 come ente urbano.

- **Atto di conferimento** a firma del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 11/04/2018 Rep. n. 32492/21491 registrata a Forlì e trascritto a Ravenna il 23/04/2018 all'art. 4288, con il quale i Sigg.ri ██████████ ██████████, conferivano nella società “Bertaccini Combustibili di ██████████ e c. s.a.s.” con sede a Ravenna la proprietà dell’immobile posto in Ravenna, Fraz. San Pietro in Trento, Via Taverna n. 76 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 258, Mappale 105 Sub. 1, 2, 3, 4 e 5, compresi i BCNC ed eretti sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 258, Mappale 105 di mq. 660,00 come ente urbano.

Con il medesimo atto veniva mutata la **denominazione** in “Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels società a responsabilità limitata semplificata e c. s.a.s.” con sede a Ravenna.

SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI ECC.

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** del 11/06/2009 redatto dal Notaio Stefano Montanari di Ravenna Rep. n. 10574/4920 registrata a Ravenna ed ivi trascritta il 17/06/2009 all'art. 6802.

I Sigg.ri [REDACTED]

costituivano a carico di una porzione della corte di loro proprietà distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna, Foglio 258, Mappale 105, Sub. 7 (B.C.N.C.) a favore degli immobili distinti nel predetto Catasto Fabbricati, Foglio 258, Mappale 104 Sub.1 (venduto alla società Bertaccini Combustibili di [REDACTED] e c. s.a.s.) che accettava una servitù perpetua di passaggio pedonale/carraio per accedere e recedere dalla e alla via Taverna, da esercitarsi con qualsiasi genere di veicolo, a qualsiasi ora del giorno e della notte, con assoluto divieto di sosta.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale Civile di Ravenna in data 17/07/2019, Rep. n. 2297/2019 e trascritto a Ravenna il 26/07/2019 all'art. 9661

°gravante sui beni oggetto della presente relazione di stima

- **A favore:** "N[REDACTED] con sede a Ravenna
- **Contro:** "Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels società a responsabilità limitata semplificata e c. sas" con sede a Ravenna

- **Sentenza di Fallimento** emessa dal Tribunale Civile di Ravenna in data 21/11/2019, Rep. n. 127/2019 e trascritta a Ravenna il 27/01/2020 all'art. 800

°gravante i beni oggetto della presente relazione di stima

- **A favore:** Massa dei creditori del fallimento Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels socieà a responsabilità limitata semplice & c. s.a.s.;
- **Contro:** “Bertaccini Combustibili di Bertaccini Fuels socieà a responsabilità limitata semplice & c. s.a.s. “ con sede a Ravenna

### ISCRIZIONI

Da visura ipotecaria svolta nel maggio 2020 non risultano iscrizioni pregiudizievoli.

### **REGIME FISCALE**

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

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO**

Anche in relazione a quanto dichiarato nei rogiti di compravendita (*Allegato 8*), presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili in oggetto (*Allegato 7*):

*Pratiche antecedenti 1 settembre 1967*

- **Permesso di Costruire n. 2241 del 19/09/1957, PG. 22449** intestata al Sig. [REDACTED] per l'esecuzione di nuova costruzione di capannone sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 32;
- **Autorizzazione Lavori Edili n. 2145 del 23/11/1961, PG. 31571** intestata al Sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di restauro di fabbricato (abitazione: rifacimento del pavimento nella camera da pranzo, rifacimento pavimento nella cucina e riprese di intonaco nella facciata laterale della casa e



- lungo la cunetta di confine) sito in San Pietro in Trento, via Taverna;
- **Autorizzazione Lavori Edili n. 2315 del 29/07/1966, PG. 44597** intestata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di ricovero attrezzi sito in località Filetto, via Taverna;
  - **Richiesta di autorizzazione lavori edili n. 3780, PG. 17732 del 24/05/1967** intestata ai Sigg.ri [REDACTED] per sistemazione parziale di fabbricato ad uso civile abitazione sito in San Pietro in Trento, via Taverna – **DINIEGO** (progetto in contrasto con le prescrizioni del PRG allora vigente);
  - **Autorizzazione Lavori Edili n. 1514 del 07/08/1967, PG. 22660** intestata ai Sigg.ri [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di sistemazione parziale di fabbricato ad uso civile abitazione sito in San Pietro in Trento, strada Provinciale Rampina.
- Pratiche successive 1 settembre 1967*
- **Autorizzazione Lavori Edili in variante n. 1782 del 13/09/1967, PG. 32002** intestata ai Sigg.ri [REDACTED] per variante alla sistemazione di fabbricato di civile abitazione sito in San Pietro in Trento, via Provinciale Rampina Taverna;
  - **Certificato di Inizio Lavori PG. 34226 del 02/10/1967** intestato ai Sigg.ri [REDACTED] a in riferimento all'Autorizzazione n. 1514/67 (sistemazione parziale di fabbricato ad uso civile abitazione sito in San Pietro in Trento, via Rampina Taverna);
  - **Autorizzazione Lavori Edili n. 1309 del 17/07/1968, PG. 20644** intestata ai

- Sigg.ri [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di modifica di destinazione di un vano posto nel fabbricato sito in San Pietro in Trento, via Taverna;
- **Certificato di Abitabilità PG. 10755 del 09/10/1968** di fabbricato di civile abitazione sito in San Pietro in Trento, strada Provinciale Rampina Taverna;
  - **Richiesta di autorizzazione PG. 6416 del 07/05/1971** per l'esecuzione dei lavori di installazione impianto di kerosene e gasolio (n. 2 cisterne interrate e costruzione di chiosco in muratura per imbottigliamento kerosene) in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Autorizzazione Lavori Edili n. 68 del 09/03/1972, PG. 38574 (rinnovo)** intestata alla Sig.ra [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di installazione impianto di distribuzione kerosene sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Autorizzazione Lavori Edili n. 2407 del 09/03/1972, PG. 31238 (rinnovo)** intestata alla Sig.ra [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di installazione impianto di distribuzione kerosene sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Richiesta di nulla osta PG. 10094 del 29/03/1978 e relativo parere favorevole** intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di perforazione di pozzo per uso domestico sito in San Pietro in Trento, via Taverna;
  - **Concessione n. 2275 del 08/10/1979, PG. 1865** intestata ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e modifiche interne ed esterne in edificio urbano sito in San Pietro in Trento, via

- Taverna n. 176;
- **Concessione Edilizia in variante n. 1614 del 08/10/1979, PG. 17401 del 28/07/1980**, ai Sigg.ri [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di variante all'ampliamento e modifiche interne ed esterne di edificio urbano (costruzione di tettoia collegante i fabbricati esistenti) siti in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Certificato di Abitabilità PG. 14210/81 del 28/01/1983** intestata ai [REDACTED] [REDACTED] (in riferimento alla Concessione n. 2275 del 1979 e 1614 del 1980) di fabbricato sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Autorizzazione Lavori Edili n. 475 del 19/03/1983, PG. 7027** intestata al Sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria del tetto dei proservizi (1 – sostituzione di alcune lastre che presentano crepe e sbrecciature dovute a vetustà, 2 – sostituzione di n. 2 travetti di legno che sono fortemente avvallati) siti in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Autorizzazione Edilizia n. 311 del 03/03/1984, PG. 3175** intestata ai Sigg.ri [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di fossa per pesa a servizio dell'attività artigianale sita in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
  - **Concessione Edilizia n. 118 del 19/02/1988, PG. 42354 del 22/10/1987** intestata alla Ditta [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di capannone artigianale (cambio di destinazione d'uso da tettoia a disimpegno e ricovero automezzi e ampliamento) sito in San

Pietro in Trento, via Taverna n. 76;

- **C.I.L.A. ai sensi dell'art. XII.1.3 c.3 del RUE del 2017** intestata alla Società “Bertaccini Combustibili & C. S.A.S.” in un edificio ad uso stoccaggio materiali combustibili per la sostituzione di copertura del capannone ad uso deposito legna sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
- **S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 17Bis LR 23/2004 PG. 61703 del 09/04/2018** intestata al Sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di fabbricato di civile abitazione per realizzazione di autorimessa sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;
- **Integrazione a S.C.I.A. in sanatoria PG. 101100 del 06/06/2018** intestata al Sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di fabbricato di civile abitazione per realizzazione di autorimessa sito in San Pietro in Trento, via Taverna n. 76;

Si premette che il fabbricato a destinazione residenziale ha origine datate e di conseguenza la ricerca d'archivio delle pratiche autorizzative relative a tale edificio non risulta lineare né tantomeno completa in ogni suo elaborato.

Si precisa, in ogni caso, che sia la porzione di fabbricato a destinazione residenziale che la porzione relativa all'attività commerciale risultano essere state realizzate ante 1967 come desumibile dalla documentazione estratta presso il Comune di Ravenna.

In tutti i casi, sulla base del sopralluogo svolto non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, in particolare:

Particella 104, Sub. 2 – Fabbricati e corte scoperta a servizio dell'attività di stoccaggio

*e deposito materiali combustibili*

Si segnala la presenza di alcune strutture (tipo tettoie a carattere temporaneo) insistenti sulla corte scoperta a servizio dell'attività della Società.

Inoltre, con recinzione in paletti e rete metallica plastificata, una porzione di corte scoperta risulta coltivata per la produzione di ortaggi ad uso familiare (*Allegato 5*); in effetti, il PRG divideva il mappale 104 in n. 2 zone di cui una a destinazione artigianale produttiva e una identificata come zona agricola.

Alla data attuale comunque, il RUE vigente non considera più tale suddivisione ma l'intera Particella 104 ricade nell'ambito artigianale – produttivo, come meglio esposto al precedente paragrafo “Vincoli”.

*Particella 105 – Fabbricato a destinazione residenziale con relative pertinenze ed un locale ad uso ufficio*

Si precisa che dall'indagine svolta presso l'archivio del Comune di Ravenna relativamente alle pratiche autorizzative del fabbricato a destinazione residenziale, lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo e quanto indicato nei grafici allegati alle sopra citate pratiche risulta sostanzialmente conforme a meno di alcuni scostamenti dimensionali dei locali.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene che scostamenti sopra citati possano essere in generale regolarizzati con riferimento all'art. 19Bis comma 1 e comma 1ter della L.R. 23/2004 così come modificata prima dalla L.R. 12/2017 e poi dalla L.R. 24/2017.

Si precisa inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali, estratte presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Territorio, in particolare rispetto a quella della Particella 104, Sub. 2 relativa ai fabbricati a servizio dell'attività della Società (prot. n. RA009502 del 02/08/2010) risultano indicati n. 3 locali ad uso ripostiglio che però sono stati demoliti); per questa ragione sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali.

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito in parte da unità immobiliari a destinazione artigianale-produttiva e in parte a destinazione residenziale, specificatamente fabbricati a servizio dell'attività di vendita e stoccaggio di materiali combustibili con annessa corte di esclusiva pertinenza e adiacente fabbricato costituito da n. 2 alloggi con relativi servizi e parti comuni siti in zona periferica del Comune di Ravenna (RA), località San Pietro in Trento, via Taverna n. 76.

Il compendio immobiliare risulta recintato per tre lati, fatta eccezione per il fronte del fabbricato residenziale che confina ed affaccia direttamente con via Taverna; si precisa infatti che la sede dell'attività di stoccaggio di materiali combustibili (Part. 104, Sub. 2) in oggetto risulta intercluso ed accessibile unicamente dalla strada succitata tramite cancello carrabile ad un'anta scorrevole automatizzato.

#### **Caratteristiche intrinseche:**

In generale, il compendio immobiliare risulta, alla data del sopralluogo, in buone condizioni di manutenzione.

Per una migliore identificazione e completezza di descrizione si elencano di seguito le principali finiture per ogni unità immobiliare costituente il complesso edilizio in oggetto (*Allegato 5*).

Appartamento (Part. 105, Sub. 2) – via Taverna n. 72 - piano terra e primo

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazione e battiscopa del locale ingresso, cucina e salotto in materiale ceramico delle dimensioni circa cm 50x50 posato in diagonale e rivestimento della scala interna del medesimo materiale;
  - pavimentazione e battiscopa del locale disimpegno a piano primo in materiale ceramico delle dimensioni circa cm 50x50 posto a correre;
  - pavimentazione delle camere del piano primo in parquet in legno posato a spina di pesce e battiscopa del medesimo materiale;
  - nel bagno a piano primo pavimento in gres porcellanato di dimensioni circa cm 30x30 posato in diagonale e rivestimento in gres porcellanato di dimensioni circa cm 30x30 posato a correre fino ad altezza pari al soffitto; apparecchi idrosanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione;
  - camino in muratura posto nel locale cucina a piano terra;
  - soglie e bancali in pietra;
  - pareti intonacate e tinteggiate;
  - scala tra piano terra e piano primo con ringhiera in ferro battuto e legno;
  - sul portoncino d'ingresso risulta installata una pensilina in legno;
- *infissi interni:*
  - porte tra il salotto e l'ingresso e tra l'ingresso e la cucina a piano terra in legno con tamponamento in vetro;
  - porta tra il vano scala e il disimpegno a piano primo ad un'anta scorrevole in

- vetro satinato;
- porte interne a piano primo tra disimpegno e camere in legno;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - finestre in legno con vetrocamera e oscuramento esterno in avvolgibili di materiale plastico; inoltre, le finestre sono dotate di zanzariere con telaio in alluminio e grate di sicurezza in ferro;
  - portoncino d'ingresso in legno di dimensioni circa cm 120x210, con sopraluce; si specifica che il portoncino d'ingresso risulta corredato da una grata di sicurezza ad un'anta.

Impianti:

- *impianto termico e idrico:*
  - impianto centralizzato;
  - unità interne tipo radiatori in ghisa verniciati posizionati in tutti i locali dell'abitazione;
  - termostato;
- *impianto aria condizionata*
  - n. 1 macchina interna tipo “split” posta nel disimpegno a piano primo
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante;
  - contatori alloggiati in apposite nicchie esterne;
- *video-citofono*

Appartamento (Part. 105, Sub. 2) – via Taverna n. 76 - piano terra e primo

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto, risulta articolata su n. 2 piani



fuori terra collegati da un valo scale interno; si specifica però che di fatto, tale u.i. risulta composta da n. 2 appartamenti funzionalmente indipendenti.

Porzione piano terra

Si specifica che sono di pertinenza di tale unità immobiliare n. 2 ingressi con relativi portoncini d'ingresso e ciascuno con il proprio numero civico, ovvero n. 74 affacciante sulla corte e n. 76 direttamente accessibile dalla via Taverna.

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazione dell'abitazione in materiale ceramico di varie dimensioni e colorazioni e battiscopa in legno (civico n. 76); rivestimento del locale cucina in materiale ceramico di dimensioni circa cm 15x15 posato a correre solo in n. 2 pareti della stanza fino ad altezza circa h. 1,80 m;
  - pavimentazione assente del locale ingresso, disimpegno e camera, attualmente ad uso deposito (civico n. 74);
  - soglie e bancali in pietra;
  - pareti intonacate e tinteggiate; si precisa che alcune camere presentano rivestimento in carta da parati;
  - scala tra piano terra e piano primo rivestita in materiale marmoreo con ringhiera in ferro verniciato;
  - tettoia della piccola corte adiacente al locale cucina con struttura in ferro e copertura in pannelli di plexiglass;
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*

- finestre in legno verniciato di bianco con vetro semplice e oscuramento esterno in avvolgibili di materiale plastico; inoltre, le finestre sono dotate di zanzariere con telaio in alluminio e grate di sicurezza in ferro;
- porta finestra tra il locale cucina e la piccola corte in alluminio con tamponamento in vetro;
- n. 1 portoncino d'ingresso in legno (civico n. 74) di dimensioni circa cm 120x210, con sopraluce.
- n. 1 portoncino d'ingresso in alluminio e tamponamento in vetro (civico n. 76) di dimensioni circa cm 120x210, con sopraluce.

Impianti – porzione piano terra:

- *impianto termico e idrico:*
  - impianto centralizzato, attualmente non funzionante;
  - attualmente in alcune camere dell'abitazione non sono presenti unità interne mentre in altre sono presenti unità interne tipo radiatori in ghisa verniciato
  - nel locale sala da pranzo risulta installata una stufa a legna;
- *impianto aria condizionata*
  - assente;
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante;
  - contatori alloggiati in apposite nicchie esterne;
- *citofono*

Porzione piano primo

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*

- pavimentazione dell'abitazione in materiale ceramico di dimensioni circa cm 50x50 posato in diagonale e battiscopa del medesimo materiale; rivestimento del locale cucina in materiale ceramico di dimensioni circa cm 10x10 posato a correre fino ad altezza circa h. 1,80 m;
- nel bagno pavimento come quello presente nelle altre camere a piano primo e rivestimento in gres porcellanato di dimensioni circa cm 30x30 posato a correre fino ad altezza circa h. 2,20 m; apparecchi idrosanitari e rubinetterie completi e in ottimo stato di manutenzione poiché il bagno risulta essere stato recentemente ristrutturato;
- pavimentazione del terrazzo adiacente al locale cucina a piano primo in gres da esterni di dimensioni circa cm 50x50 posato a correre;
- parapetto del terrazzo in ferro battuto lavorato;
- tenda da sole avvolgibile manualmente sul terrazzo;
- soglie e bancali in pietra;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - finestre in legno verniciato di bianco con vetrocamera e oscuramento esterno in avvolgibili di materiale plastico; inoltre, le finestre sono dotate di zanzariere con telaio in alluminio e grate di sicurezza in ferro;
  - porta finestra tra il locale cucina e la piccola corte in alluminio con tamponamento in vetro;

- n. 1 portoncino d'ingresso in legno (civico n. 74) di dimensioni circa cm 120x210, con sopraluce.
- n. 1 portoncino d'ingresso in alluminio e tamponamento in vetro (civico n. 76) di dimensioni circa cm 120x210, con sopraluce.

Impianti – porzione piano primo:

- *impianto termico e idrico:*
  - impianto centralizzato;
  - termostato posto nel locale disimpegno;
  - unità interne tipo radiatori in ghisa verniciato; termoarredo nel locale bagno;
- *impianto aria condizionata*
  - n. 1 macchina interna tipo “split” posta nel disimpegno a piano primo
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante;
  - contatori alloggiati in apposite nicchie esterne;
- *n. 1 citofono e n. 1 video-citofono*
- *impianto aspirapolvere centralizzato*

Di pertinenza delle abitazioni sono n. 2 locali ad uso garage, identificati catastalmente con la Particella 105, Subb. 1 e 5.

Inoltre, in adiacenza al fabbricato a destinazione residenziale e relative pertinenze (Particella 105) è stata realizzata una tettoia chiusa con infissi scorrevoli che collega un locale ad uso ufficio (sede amministrativa dell'attività della Società), alcuni locali di servizio, quali spogliatoio, lavanderia con w.c., un locale ad uso ripostiglio e le n. 2 autorimesse di cui ai Subb. 1 e 5 della Particella 105.

Infine, così come precedentemente descritto, a servizio dell'attività della Società insistono sulla Particella 104 alcuni fabbricati, quali:

- Officina, servizi pesa e magazzino
- Pesa
- Deposito legna e carbone
- Deposito olio
- Cisterne interrate
- Box muratura idrante
- Depositi combustibile, olio e magazzini
- Locali pompe antincendio
- Container
- Magazzino
- Box muratura pompa

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie:

#### *Particella 105*

- **Autorimessa Sub. 1 (piano T):** circa mq 22,00 di superficie ad uso garage (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Abitazione Sub. 2 (piano T):** circa mq 57,80 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
  - **Ripostiglio (piano T):** circa mq 15,20 di superficie ad uso ripostiglio pari anche a mq. 3,80 di superficie ragguagliata;

- **Cantina (piano T):** circa mq 8,10 di superficie ad uso cantina pari anche a mq. 2,00 di superficie ragguagliata;
- **Abitazione Sub. 2 (piano 1):** circa mq 68,40 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Abitazione Sub. 3 (piano T):** circa mq 117,45 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Ripostiglio (piano T):** circa mq 16,60 di superficie ad uso ripostiglio pari anche a mq. 4,15 di superficie ragguagliata;
- **Abitazione Sub. 3 (piano 1):** circa mq 123,35 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Terrazzo (piano 1):** circa mq 13,75 di superficie ad uso terrazzo pari anche a mq. 4,10 di superficie ragguagliata;
- **Ufficio Sub. 4 (piano T):** circa mq 19,85 di superficie ad uso ufficio (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Autorimessa Sub. 5 (piano T):** circa mq 22,10 di superficie ad uso garage (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Corte di esclusiva pertinenza Sub. 7 (piano T):** circa mq 242,00 di superficie scoperta pari anche a mq. 24,20 di superficie ragguagliata;

Complessivamente quindi la superficie commerciale delle unità immobiliari della porzione a destinazione residenziale e annesso ufficiorisulta pari a circa mq 469,20.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per i locali principali delle abitazioni, il 25% della superficie dei locali accessori non direttamente collegati ai principali, il 30% della superficie del terrazzo a piano

primo e il 10% della superficie della corte di esclusiva pertinenza (comunque comune alle unità immobiliari suddescritte).

*Particella 104, Sub. 2*

- **Officina, servizi pesa e magazzini (piano T):** circa mq 83,35 di superficie ad uso servizi all'attività di stoccaggio e vendita di materiali combustibili (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Deposito legna e carbone (piano T):** circa mq 143,50 di superficie ad uso tettoia per deposito legna e carbone (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Depositi combustibile, oli e magazzini (piano T):** circa mq 63,20 di superficie ad uso deposito (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Corte di esclusiva pertinenza (piano T):** circa mq 3.700,00 di superficie scoperta pari anche a mq. 74,00 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta pari a circa mq 364,05.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per i locali ad uso dell'attività commerciale e il 2% della superficie della corte di esclusiva pertinenza (ovvero la superficie scoperta della particella 104).

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*Allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione del compendio immobiliare”, trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare costituito in parte da unità immobiliari a destinazione produttiva e in parte a destinazione residenziale, specificatamente fabbricati a servizio dell'attività di vendita e stoccaggio di materiali combustibili con annessa corte di esclusiva pertinenza e adiacente fabbricato costituito da n. 2 alloggi con relativi servizi e pertinenza in zona periferica del Comune di Ravenna, località San Pietro in Trento, via Taverna n. 76.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento:

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2020 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi (*Allegato 11*):

delle abitazioni civili in condizioni normali

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| ◦ abitazioni di tipo economico | €/mq 800,00/€/mq 1.200,00 |
| ◦ box                          | €/mq 550,00/€/mq 800,00   |

dei capannoni tipici in condizioni normali

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| ◦ capannoni tipici | €/mq 325,00/€/mq 485,00 |
|--------------------|-------------------------|



degli uffici in condizioni normali

◦ uffici €/mq 850,00/€/mq 1.250,00

Ciò stante, si assume il prezzo unitario di **€/mq. 1.000,00 per le abitazioni, €/mq. 550,00 per le autorimesse, €/mq. 485,00 per i piccoli fabbricati a servizio dell'attività e €/mq. 850,00 per il locale ad uso ufficio** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima.

### **DEPREZZAMENTI**

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

#### *Particella 104*

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione, le caratteristiche dell'immobile non si ritiene opportuno applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, stante quanto esposto al paragrafo “Indagine amministrativa e idoneità all'uso”, non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, con riferimento a:

- quanto precedentemente esposto al paragrafo “Situazione occupazionale”  
ovvero, stante la presenza di un contratto di locazione ad uso commerciale

(*Allegato 12*) del 01/03/2019, per la durata di 6 anni ed un canone di locazione pagato di € 30.000,00 annui, peraltro congruo rispetto ai valori di riferimento della zona;

- quanto precedentemente esposto al paragrafo “Atti pregiudizievoli” ovvero, stante la presenza di atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Ravenna in data 17/07/2019, Rep. n. 2297/2019 (*Allegato 9*) e trascritto a Ravenna il 26/07/2019 all'art. 9661 gravante sui beni oggetto della presente relazione di stima a favore della Società “Nuova C.l.a.r. S.r.l.”, con sede a Ravenna

si ritiene di applicare un deprezzamento del 10% al valore sopra stimato.

#### *Particella 105*

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione, le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, stante:

- quanto precedentemente esposto al paragrafo “Situazione occupazionale”, ovvero la presenza di n. 2 contratti di comodato d'uso gratuito (*Allegato 12*) e precisamente:
  - contratto di comodato immobiliare ai sensi dell'art. 1803 e ss. cc. registrato il

20/04/2019 al n. 921 serie III tra la Società “BERTACCINI COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s.” e i [REDACTED]

[REDACTED]

- contratto di comodato immobiliare ai sensi dell'art. 1803 e ss. cc. (*Allegato 12*) registrato il 20/04/2019 al n. 922 serie III tra la Società “BERTACCINI

COMBUSTIBILI di Bertaccini Fuels S.r.l.s. & C. S.a.s.” e i [REDACTED]

[REDACTED]

- quanto precedentemente esposto al paragrafo “Atti pregiudizievoli” ovvero, stante la presenza di atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Ravenna in data 17/07/2019, Rep. n. 2297/2019 (*Allegato 9*) e trascritto a Ravenna il 26/07/2019 all'art. 9661 gravante sui beni oggetto della presente relazione di stima a favore della Società “[REDACTED]”, con sede a Ravenna

si ritiene di applicare un deprezzamento del 10% al valore sopra stimato.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento il prezzo unitario di €/mq. 485,00 per i piccoli fabbricati a servizio dell'attività artigianale-produttiva.

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

*Particella 104*

**valore della porzione a destinazione artigianale - produttiva e relative pertinenze**

mq 364,05 x €/mq 485,00 € 176.564,25

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e		
particolari caratteristiche dell'immobile	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 176.564,25</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 176.564,25</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	10,00%	€ 17.656,43
giuridici non eliminabili		
<b>restano</b>		<b>€ 158.907,83</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>1</sup></b>		<b>€ 160.000,00</b>

Come detto, si assumono come parametri di riferimento il prezzo unitario di €/mq. 1.100,00 per le abitazioni, €/mq. 550,00 per le autorimesse e €/mq. 850,00 per il locale ad uso ufficio.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

*Particella 105*

<b>valore della porzione a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze)</b>			
mq	405,25	x €/mq	1000,00
			<b>€ 405.250,00</b>
<b>valore delle autorimesse</b>			
mq	44,1	x €/mq	550,00
			<b>€ 24.255,00</b>
<b>valore del locale ad uso ufficio</b>			
mq	19,85	x €/mq	850,00
			<b>€ 16.872,50</b>
<b>sommano</b>			<b>€ 446.377,50</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e	10,00%		€ 40.525,00

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

particolari caratteristiche dell'immobile	
<b>restano</b>	<b>€ 405.852,50</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale	<b>€ 0,00</b>
<b>restano</b>	<b>€ 405.852,50</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	
giuridici non eliminabili	<b>10,00% € 40.585,25</b>
<b>restano</b>	<b>€ 365.267,25</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>2</sup></b>	<b>€ 370.000,00</b>

### RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura viene quindi determinato come segue:

<b>Fabbricati a servizio dell'attività della Società e relative pertinenze sito in Comune di Ravenna, località San Pietro in Trento n. 76</b>	Valore di mercato delle unità immobiliari a servizio dell'attività della Società e relative pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, località San Pietro in Trento, via Taverna n. 76, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 258, <u>Particella 104, Sub. 2</u>	<b>€ 160.000,00</b>
<b>Unità immobiliari ad uso abitazioni, autorimesse, ufficio site in</b>	Valore di mercato delle unità immobiliari ad uso abitazioni, autorimesse, ufficio e relative pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, località	

<sup>2</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

---

<b>Comune di</b>	San Pietro in Trento, via Taverna n. 76,	
<b>Ravenna, località</b>	distinta al Catasto Fabbricati del Comune di	
<b>San Pietro in</b>	Ravenna, Sezione RA, Foglio 258, <u>Particella</u>	
<b>Trento n. 76</b>	<u>105, Subb. 1, 2, 3, 4 e 5</u>	<b>€ 370.000,00</b>
<b><u>TOTALE</u></b>		<b>€ 530.000,00</b>

---

### CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui i beni potranno essere messi in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo degli immobili, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 15% del valore di stima.

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

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

Ravenna, 17 dicembre 2020

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

## **ALLEGATI**

1. Visura camerale della società
2. Visura catastale per soggetto
3. Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento
4. Documentazione catastale
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione planimetrica
7. Documentazione amministrativa
8. Atti di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. 2020 – I semestre e allegato “C” al  
D.P.R. 138/98
12. Contratti di locazione comodati d'uso