

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

FALLIMENTO N. 25/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "-----"

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

***LOTTO N. 13 – PORZIONE DI TERRENO POTENZIALMENTE EDIFICABILE
ALL'INTERNO DI COMPARTO URBANISTICO SITO IN COMUNE DI RAVENNA,
LOCALITÀ S. PIETRO IN VINCOLI***

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale C. Pisacane, 100 – 48122 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 7 giugno 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

FALLIMENTO N. 25/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "-----"

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

LOTTO N. 13

**PORZIONE DI TERRENO POTENZIALMENTE EDIFICABILE ALL'INTERNO DI COMPARTO URBANISTICO
SITO IN COMUNE DI RAVENNA, LOCALITÀ S. PIETRO IN VINCOLI, DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE SAVIO, FOGLIO 79, PARTICELLE 231, 232, 233, 271, 273 E 275**

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Aree potenzialmente edificabili a destinazione artigianale/produttiva sita in Comune di Ravenna, nei pressi della località di S. Pietro in Vincoli, Comune di Ravenna, in prossimità di una area industriale/artigianale a Nord della località, accessibile da via dell'Uva e con un fronte su via Viazza e un accesso anche da via Comanducci.

Il terreno, per quanto appaia coltivato ed utilizzato a fini agricoli (seminativo), risulta sostanzialmente libero.

Da un punto di vista urbanistico, il lotto risulta inserito in un più ampio comparto urbanistico (già denominato P16) a destinazione produttiva/artigianale prevista con specifica scheda di P.O.C. (la cui validità è però scaduta) e rispetto cui non è mai stata avanzata specifica progettazione unitaria, convenzione e, conseguentemente, alcuna opera di urbanizzazione, salvo la realizzazione (attuata

direttamente) di un'area ecologica attraverso un lotto precedentemente alienato dalla procedura.

Allo stato, il Comune di Ravenna ha proceduto all'assunzione (fase antecedente all'adozione e all'approvazione) del Piano Urbanistico Generale, che introduce una variazione della destinazione urbanistica, inserisce l'area in ambito periurbano, sostanzialmente privo di capacità edificatoria.

Superficie commerciale indicativa: mq 25.743 di superficie catastale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 26/05/2023, del 15/03/2025 e del 02/06/2025) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 29/05/2025, secondo le visure svolte presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, risultano intestati a:

- ----- (CF -----), con sede in -----, **Proprietà per 1/1**
 - Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **231**, Reddito: dominicale **Euro 1,53**, agrario **Euro 0,56** (il reddito è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **49 m²**, Annotazione di immobile **SR**
 - Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **232**, Reddito: dominicale **Euro 357,52**, agrario **Euro 130,52** (il reddito è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **11.487 m²**
 - Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **233**, Reddito: dominicale **Euro 60,01**, agrario **Euro 21,91** (il reddito è stato calcolato

tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **1.928 m²**

- Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **271**, Reddito: dominicale **Euro 68,44**, agrario **Euro 24,99** (il reddito è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **2.199 m²**
- Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **273**, Reddito: dominicale **Euro 143,95**, agrario **Euro 52,55** (il reddito è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **4.625 m²**
- Catasto **TERRENI**, Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**, Sezione **SAVIO**, Foglio **79**, Particella **275**, Reddito: dominicale **Euro 169,78**, agrario **Euro 61,98** (il reddito è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5 A19), Qualità **FRUTTETO**, Classe **1**, Superficie **5.455 m²**

CONFINI

Relativamente a quanto oggetto di stima: via Viazza, ----- (part. 277), -----
 (part. 276), via dell'Uva, COMUNE DI RAVENNA/----- (part. 161), COMUNE DI
 RAVENNA/-----/----- (part. 169), via G. Comanducci, ----- (part.
 241), ----- (part. 138), -----/----- (part. 226),
 -----/----- (part. 225), -----/----- (part. 222),
 -----/----- (part. 224), -----/----- (part. 221),
 -----/----- (part. 218), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o
 Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 29/05/2025 le unità immobiliari risultavano intestate a:

- ----- (CF -----), con sede in -----, **Proprietà per**
1/1

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 72.113/20.230), la proprietà veniva individuata analogamente (pur rispetto ad altri identificativi catastali).

PROVENIENZA DEL BENE

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2019 sino al ventennio di provenienza e aggiornate al 05/06/2025, risultano le seguenti formalità di provenienza:

- **trascrizione ai nn. 9.481/5.553 del 02/05/2008** dovuta a atto notarile pubblico del 22/04/2008 del Notaio L. De Rubertis di Ravenna (RA), Rep. 72.113/20.230, per atto tra vivi (compravendita) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 228, Natura T-Terreno, Consistenza 40 are 84 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 229, Natura T-Terreno, Consistenza 87 are 13 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 230, Natura T-

Terreno, Consistenza 62 are 97 centiare

a favore, in qualità di acquirente, di -----, con sede a ----- (--), C.F.

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

e contro, in qualità di venditore, -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F.

-----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3

e contro, in qualità di venditore, -----, nata il --/--/---- a ----- (--), C.F.

-----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale

e contro, in qualità di venditore, -----, nata il --/--/---- a ----- (--), C.F.

-----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio

De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 72.113/20.230, da cui si riporta in particolare:

Garantisce la Parte venditrice la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile alienato, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e, in specie, per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre -----, apertasi in Ravenna il giorno 08 giugno 1991, la cui dichiarazione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Ravenna il 06 dicembre 1991, classificata al n. 94 del vol. 900 e trascritta nei RR.II. di Ravenna il 30 marzo 1993 all'art. 2648, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta nei RR.II. di Ravenna il 14 febbraio 2006 al n. 2421 Reg. Part.).

In verità si osserva che la nota di trascrizione nn. 4.199/2.421 del 14/02/2006 inerisca unicamente gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione urbana Savio, Foglio 79, Particella 212, Sub. 3 e 5, e non ai beni oggetto del presente lotto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2019 sino al ventennio di provenienza e aggiornate al 05/06/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ai nn. 9.482/2.139 del 02/05/2008** dovuta a atto notarile pubblico del 22/04/2008 del Notaio L. De Rubertis (RA), Rep. 72.114/20.231, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito: capitale € 2.000.000,00, totale € 4.000.000,00, durata anni 1 mesi 6 giorni 1) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 228, Natura T-Terreno, Consistenza 40 are 84 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 229, Natura T-Terreno, Consistenza 87 are 13 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 230, Natura T-Terreno, Consistenza 62 are 97 centiarea favore, in qualità di creditore ipotecario, di -----, con sede a -----
(--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
e contro, in qualità di debitore ipotecario, di -----, con sede a -----
(--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019** dovuto a atto giudiziario del 07/06/2019 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 25/2019, per atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 228, Natura T-Terreno, Consistenza 40 are 84 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 229, Natura T-Terreno, Consistenza 87 are 13 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Ravenna (RA), Sezione Savio, Foglio 79, Particella 230, Natura T-Terreno, Consistenza 62 are 97 centiare

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- iscrizione ai nn. 9.482/2.139 del 02/05/2008
- trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Trattandosi in generale di aree di terreno, non risultano disponibili planimetrie catastali. Si allega estratto di mappa catastale.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti alla procedura attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2019 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 72.113/20.230), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, le aree di terreno risultavano libere né venivano indicati contratti di locazione attivi a favore della procedura.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito a oneri di natura condominiale, trattandosi di area di terreno, non risultano pertinenti.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 72.113/20.230) veniva riportato che:

Dichiarano altresì le Parti che il terreno in oggetto non è compreso nella zona con destinazione agricola. [...] Le Parti, come sopra costituite e rappresentate, dichiarano di essere edotte che il terreno oggetto del presente atto non rientra nelle zone previste dall'art. 10 della Legge n. 353/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi). [...]

La vendita oggetto del presente atto viene fatta ed accettata, nello stato di fatto e di diritto odierno in cui l'immobile trasferito si trova, con tutte le aderenze, pertinenze, sovrastanze, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se vi sono, come sono e come nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, ma con espressa garanzia da parte dei venditori che sull'immobile stesso non gravano servitù pregiudizievoli; peraltro le Parti convengono espressamente che il mappale 233, compreso nella presente compravendita, resti gravato da servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, anche agricolo, ma non di sosta, per l'accesso dalla e alla via Comanducci, a favore dei terreni rimasti di proprietà dei venditori, catastalmente identificati con i mappali 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227 dello stesso foglio 79. [...]

Garantiscono inoltre i venditori la completa libertà dell'immobile stesso da vincoli, aggravi, oneri reali o fiscali di sorta, diritti di prelazione, liti pendenti, ordinanze sindacali del divieto di disporne, di cui all'articolo 30, comma settimo, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le Parti danno atto che l'appezzamento di terreno in oggetto è condotto in affitto dal venditore ----- in forza di contratto registrato a Ravenna il 12 gennaio 2001 al n. 331, contratto che, per quanto riguarda l'immobile di cui trattasi, deve intendersi risolto con effetto immediato in conseguenza della presente alienazione.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si osserva inoltre che risulta insistere anche sull'area di terreno in questione una linea elettrica aerea (ragionevolmente di media tensione), rispetto a cui deriva evidentemente una servitù di elettrodotto gravante anche sui terreni oggetto del presente lotto. Tale servitù non risulta citata nell'atto di

provenienza né appare trascritta nel ventennio di provenienza né rispetto ai danti causa _____, _____, _____ nonché _____. Si intenderà pertanto onere del futuro acquirente ogni ulteriore verifica inerente nonché dell'eventuale costituzione e perfezionamento della servitù in questione.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di area di terreno, l'immobile non può intendersi inserito in ambito condominiale e dunque non sussistono spese condominiali.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Pur a meno delle successive precisazioni, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna rilasciato in data 15/02/2022, PG 32500/2023, a seguito di domanda del 06/02/2023, PG 25383/2023 (e successiva integrazione del 08/02/2023, PG 27913/2023):

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio - Foglio 79 Mappali 231, 232, 233, 271, 273, 275

è destinata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a "Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 106;

- parte a "Sistema della mobilità, viabilità carrabile, strada extraurbana secondaria e locale di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 38 C.1/2;

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 22 C.3;

L'area è inserita in parte nel "Obiettivo di località n. 5 - S. Pietro in Vincoli", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 7 C.1;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.33 C.3;

- dal Piano Operativo Comunale (2° POC) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 135845/87 in data 19.07.2018 pubblicata sul BUR n.272/2018 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a "Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttive - P16", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 19;

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 19;

- dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a "Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3 c8;

- parte a "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Strade di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c1;

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3;

L'area è inserita in parte nel "Obiettivo di località n. 1, tav. 77 - S. Pietro in Vincoli", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. III.1.4;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c9;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

Si osserva che il citato certificato di destinazione urbanistica ha perso di validità per la decorrenza annuale

e ne è stato recentemente richiesto uno ulteriore, in attesa di rilascio.

In particolare, il Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera di Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare (art. I.6° .22 C.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1° .33 C.3)
- Sistema della mobilità, viabilità carrabile, strada extraurbana secondaria e locale di progetto (art. II.2° .38 c.1/2)
- Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva (art. VI.5° .106)

In particolare, il R.U.E. (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009 e pubblicato il 26/08/2009 sul B.U.R. n. 152/2009) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttiva (art. I.1.3 c8), da cui si riporta stralcio:

[Art. I.1.3] Ambiti e componenti soggetti a POC

[...]

8. Il RUE individua nelle Tavole RUE 2 e RUE 4 con specifico perimetro gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica, di iniziativa privata e concertata e gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta con selezione; tali ambiti sono disciplinati dal POC.

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA da approvare (art. I.1.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi (art. IV.1.14 c9)
- 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)

In particolare, il 2° P.O.C. (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 135845/87 del 19/07/2018 e pubblicato sul B.U.R. N. 272 del 22/08/2018) – che è strumento **scaduto** – inseriva l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttive (art. 19)
- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva (art. 19)

Si riporta infine stralcio della scheda prescrittiva P16 del POC.4.c, che specifica in particolare:

Obiettivi:

Realizzazione di un comparto per attività produttive artigianali, anche integrato con usi commerciali – non alimentari, a servizio degli abitati posti a sud del territorio comunale.

Accessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto area già prevista dal PRG '93.

Usi: produttivi (Pr), integrati da usi commerciali con Sv ≤ 2.500 mq per esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita, nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi e da servizi privati (Spr) come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

Standard e opere di interesse pubblico:

S.S. come da norma generale;

laminazione anche in area di filtro alla viabilità;

cessione gratuita di un'area (min 2500 mq) per la realizzazione di un centro di raccolta differenziata dei rifiuti a servizio dell'abitato, anche in area standard. Il centro di raccolta differenziata dei rifiuti è attuabile anche in assenza di PUA.

Per completezza e esaustività, occorre infine segnalare che il Comune di Ravenna ha assunto (ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 14/01/2022 il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che individuava l'area in questione nell'ambito della Componente Paesaggistica delle "Aree agricole" ZTO E2, art. 56. Rispetto a tale previsione, la procedura ha avanzato nei termini

osservazioni allo strumento assunto in data 06/06/2022, PG 117567/2022.

Tale strumento è stato poi oggetto di riassunzione parziale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 05/11/2024 e pubblicato su BURERT in data 18/12/2024; tale strumento inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Parte II PAESAGGI DI TERRA E DI ACQUA - I LUOGHI DELLA TERRA - PARCO RURALE, Titolo TITOLO II - I LUOGHI DELLA TERRA: IL PARCO RURALE, Componente PERIURBANO (Art. 2.5.3)

Si riporta per completezza l'articolo in questione dello strumento assunto.

Art. 2.5.3 Ambito periurbano

Strategie

1. Interessano ambiti posti al margine dei territori più densamente costruiti e caratterizzati da una buona infrastrutturazione. Assolvono al un ruolo di cerniera tra il paesaggio urbano e quello rurale e sono destinati ad accogliere, oltre alle funzioni più propriamente agricole, funzioni connesse ad attività complementari a quella agricola, e, nel recupero del patrimonio edilizio anche attività ricreative, ricettive, e comunque di sostegno della fruizione turistica del territorio, ecc. Sono infine classificate periurbane aree libere intercluse nel territorio urbano ma non entro il perimetro del territorio urbanizzato.

2. Obiettivo generale: qualificare il ruolo di cerniera, migliorando gli aspetti relazionali. In particolare:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ancora produttivi favorendo contestualmente il recupero dei terreni abbandonati;
- promuovere la rilocalizzazione delle attività zootecniche intensive presenti in aree maggiormente idonee;
- potenziare le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- promuovere una maggiore integrazione delle attività agricole con il turismo ambientale, culturale e sportivo (in particolare le ciclovie);
- insediare funzioni a sostegno di alcune attività del tempo libero (maneggi), sanitarie (pet therapy, ambulatori veterinari, ecc.), florovivaistiche, ecc. negli edifici non più funzionali alla produzione agricola.

Regole

3. In tali zone non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi, quelli esistenti dovranno essere delocalizzati e ricollocati in aree idonee. L'intervento si attua tramite PdC convenzionato ed è soggetto a PRA. Nel caso di dismissione dell'attività, a fronte della demolizione degli edifici e ripristino dello stato dei luoghi, inclusa la realizzazione necessarie bonifiche, si attua quanto disposto al precedente art. 1.5.4 per gli edifici dismessi.

4. In attesa della delocalizzazione, negli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi

edilizi finalizzati all'incremento del benessere animale senza aumento del numero dei capi.

L'assunzione del P.U.G. non comportava (così come non li comporta la sua riassunzione parziale) gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017, che decorrerà dalla data di adozione del P.U.G. in Consiglio comunale e pertanto, fino all'adozione del P.U.G., mantengono vigenza gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale già in essere.

Non è tuttavia nota la data di adozione del Piano Urbanistico Generale (al termine del periodo di presentazione delle osservazioni, la giunta comunale dovrà proporre le proprie determinazioni in merito alle stesse per poi consentire l'adozione del P.U.G. in Consiglio Comunale).

Per la tipologia di immobile in questione (particelle distinte al Catasto Terreni), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che (benché privo di validità) si allega alla presente relazione peritale. Ne è stato contestualmente richiesto un certificato aggiornato, ma, in ogni caso, potrà essere necessario predisporre un ulteriore aggiornamento all'aggiudicazione del bene in caso di variazione dello strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E AGIBILITÀ

Sulla base del sopralluogo svolto, il bene risulta privo di manufatti e/o fabbricati tali da necessitare titolo autorizzativo.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto risulta dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2019 sino al ventennio di provenienza nonché quanto indicato più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 72.113/20.230), il diritto della società fallita risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO E/O OPERAZIONI CATASTALI

I beni oggetto di stima risultano essere una porzione di beni censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Come segnalato, il terreno risulta coltivato (o coltivabile) a seminativo e non già all'effettiva coltura dichiarata in catasto (frutteto). Stante la caratteristica dei beni, non risulta pertinente la segnalazione di cambi d'uso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Ritenendo in ogni caso le vendite da eseguirsi a corpo e non a misura, sulla base della documentazione disponibile e le elaborazioni svolte, possono considerarsi le seguenti superfici commerciali determinate su base catastale e dunque:

- **aree potenzialmente edificabili a destinazione produttiva-artigianale** (particelle 231, 232, 233, 271, 273 e 275) di superficie territoriale (catastale) complessiva di mq 25.743

per una superficie territoriale complessiva (valutata catastalmente) di mq 25.743

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

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto, della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in cui si trovano i beni, si ritiene di svolgere una stima per comparazione dei prezzi, che consiste per metodo estimativo nella determinazione del valore per comparazione rispetto ad altri in libero mercato aventi caratteristiche analoghe e/o assimilabili.

Pertanto, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando in particolare quanto riportato nel Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009 (Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009 del Comune di Ravenna) riportante il prezzo di €/mq 48,00 (al 2009), corrispondente a un valore attualizzato con indici ISTAT pari a €/mq 63,05, come rappresentato nella tabella successiva.

Valore		Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)																
Zona	valore IMU 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
	Aggiorn. ISTAT	1,60%	1,60%	2,75%	3,00%	1,18%	0,23%	0,00%	0,00%	1,10%	0,00%	0,50%	-0,30%	1,90%	8,10%	5,40%	0,80%	
Forese	€ 48,00	€ 48,77	€ 49,55	€ 50,91	€ 52,44	€ 53,06	€ 53,18	€ 53,18	€ 53,18	€ 53,76	€ 53,76	€ 54,03	€ 53,87	€ 54,89	€ 59,34	€ 62,55	€ 63,05	

Tale valore riferisce ad aree inserite a piano urbanistico approvato e a urbanizzazioni già realizzate, che non è certamente la situazione in cui può essere inquadrata l'area in questione.

Lo stesso regolamento IMU contempla alcune casistiche di coefficienti detrattivi applicabili in caso di presenza rispetto stradale e viabilità, servitù di elettrodotto e metanodotto nonché edificabilità correlata agli strumenti urbanistici ma non esprime compiutamente i vincoli dovuti alla L.R. 24/2017 ovvero alle plausibili variazioni introdotte dai futuri strumenti urbanistici.

Appare ragionevolmente opportuno considerare (eventualmente opportunamente incrementato) anche il riferimento dei Valori agricoli medi determinati per l'anno 2025 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e, in specifico, per la regione agraria n. 3 – Pianura di Ravenna (comprendente i Comuni di Cervia e Ravenna) e riportante il seguente valore:

- seminativo € /ha 27.000,00

Considerando che, in generale, l'interesse per tali aree di terreno è sempre risultato estremamente limitato e incerto, tant'è che la società *in bonis* non ha nemmeno proceduto alla presentazione di una progettazione urbanistica, appare opportuno assumere il seguente prezzo unitario (essenzialmente

mediato tra il valore del terreno agricolo – a cui viene applicato un coefficiente maggiorativo – e il valore edificabile – a cui viene applicato un consistente coefficiente detrattivo), considerando in particolare la posizione terreno, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- area di terreno potenzialmente edificabile per attività produttive (superficie territoriale)

€/mq 5,65

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, anche in ragione delle modalità di definizione del valore unitario, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità” e considerando la tipologia di bene (terreno), non si ritengono pertinenti specifici deprezzamenti (richiamando comunque quanto sopra esposto).

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di considerare libero l'immobile al decreto di trasferimento e potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), per analogia ad altre procedure giudiziali e secondo la prassi in uso all'intestato Tribunale, verrà

infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

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

area di terreno edificabile a destinazione produttiva	mq	25.743	x €/mq	5,65	€ 145.447,95
sommano					€ 145.447,95
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per costi di ripristini e completamenti					€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per costi tecnici e adempimenti di natura tecnica					€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)					€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 145.447,95
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 21.817,19
restano					€ 123.630,76
valore da inserire nel bando¹					€ 124.000,00

CONCLUSIONI

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

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

LOTTO n. 13	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si	
Area di terreno	trovano siti in Comune di Ravenna, via dell'Uva, distinto al	
potenzialmente	Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, Foglio	
edificabile a	79, Particelle 231, 232, 233, 271, 273 e 275	
destinazione		
produttiva		€ 124.000,00

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

Ravenna, 7 giugno 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Nota di trascrizione della sentenza di fallimento
3. Documentazione ipotecaria e catastale
4. Atto di provenienza: atto di compravendita del 22/04/2008, Notaio De Rubertis, Rep. 72.113/20.230
5. Stralci della normativa edilizio-urbanistica
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Certificato di destinazione urbanistica