

Studio Tecnico Geom. Silvia Scarpa – Cell. 366-2220256 - Via Ravennana, 27  
48121 – Ravenna - Email: [geomsilvia.scarps@gmail.com](mailto:geomsilvia.scarps@gmail.com) – PEC:  
[silvia.scarpa@geopec.it](mailto:silvia.scarpa@geopec.it)  
C.F.: SCRSLV88B64H199O – P.Iva: 02494000397

TRIBUNALE CIVILE DI  
RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
DR. SAMUELE LABANCA

R.G.ES. .... /2023

ALLEGATO “A”

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

\* \* \*

N. \_\_\_\_/2023

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

\* \* \*

## PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà di alcuni dei bene sopra elencati e della quota di proprietà 24/72 di altri beni elencati. Per rendere più agevolabile la vendita, si decide di dividere in beni in **3 LOTTI**.

\* \* \*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Immobili siti in Via Macoda di Sopra, n. 6 a Ravenna.

Gli immobili consistono in un fabbricato composto da n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo, le quali si sviluppano su due livelli, una al piano terra ed uno al piano primo, n. 5 fabbricati adibiti a stalla con annessa area cortilizia, vasca di raccolta liquami e vasche per raccolta insilati, n. 1 fabbricato ad uso magazzino, fienile e ricovero attrezzi, oltre ad ufficio pesa e terreni circostanti.

- L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, è composta da ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto. Su tale immobile si segnala l'esistenza di "Contratto d'affitto di fondo rustico",

registrato in data 29.01.2024 per durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2027;

- L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, è composta da ingresso al piano terra, n. 2 disimpegni, cucina abitabile, sala da pranzo, bagno, n. 2 camere da letto, n. 1 camerino, oltre al terrazzo e sottotetto non accessibile. Su tale immobile si segnala l'esistenza di "Contratto di Comodato d'Uso Gratuito" sottoscritto in data 03.01.2022 (non registrato);
- Fabbricati per funzioni produttive connessi all'attività agricola di allevamento bovino, composto da n. 6 fabbricati (n. 5 stalle, n. 1 deposito di mangime) comprensivo di locali di servizio, ufficio, bagni, pesa e rispettivo ufficio pesa situato al piano terra del fabbricato ad uso abitativo, oltre a concimaia e letamaia.

## LOTTO 2

Immobili siti in Via Bagnolo Salara, n. 57 a Ravenna.

Le unità immobiliari consistono in un fabbricato sviluppato su 2 livelli e composto da n. 1 unità immobiliari ad uso abitativo, n. 1 unità immobiliare destinata a deposito/magazzino. Si segnala lo stato di abbandono e degrado del fabbricato con evidenti segni di cedimento strutturale.

- L'unità immobiliare censita ad uso abitativo si sviluppa al piano terra e primo, catastalmente è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno e cantina al piano terra e n. 4 camere al piano primo;
- L'unità immobiliare censita ad uso magazzino/deposito tutto al

piano terra, catastalmente è composta da locali adibiti a servizi, ripostigli e deposito.

\*\*\*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE TERRENI**

#### LOTTO 1

Terreni circostanti il compendio sito in Via Macoda di Sopra, Ravenna:

- Terreno adiacente al compendio, di mq 20.573, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 2 ed al momento del sopralluogo è risultato incolto, anch'esso rientrante nel "Contratto d'affitto di fondo rustico", registrato in data 29.01.2024 per durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2027 – come l'unità abitativa posta al piano terra e ai fabbricati strumentali all'attività;

- Terreno adiacente al compendio, di mq 8.668, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato a mais;

- Terreno adiacente al compendio, di mq 73.832, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato a mais;

#### LOTTO 2

Terreni circostanti le unità immobiliari ubicate in Via Bagnolo Salara, Ravenna:

- Terreno, di mq 79.021, catastalmente censito come

	SEMINATIVO di classe 4 ed al momento del sopralluogo	
	risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al	
	sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di	
	bietola;	
	- Terreno, di mq 10.755, catastalmente censito come	
	SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo	
	risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al	
	sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di	
	bietola;	
	- Terreno, di mq 21.606, catastalmente censito come	
	SEMINATIVO ARBOREO di classe 3 ed al momento del	
	sopralluogo risultava mantenuto ma incolto – in data successiva	
	al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi	
	di bietola;	
	- Terreno, di mq 42.330, catastalmente censito come	
	SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo	
	risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al	
	sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di	
	bietola;	
	- Terreno, di mq 24.874, catastalmente censito come	
	SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo	
	risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al	
	sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di	
	bietola;	
	<u>LOTTO 3</u>	

Quota di proprietà (24/72) sui terreni, siti in Lido di Savio, Ravenna a ridosso della foce del fiume Savio:

- Terreno, di mq 30, catastalmente censito come INCOLTO STERRATO. Da sopralluogo risulta essere una fascia costiera caratterizzata da sabbia e scogli, non identificata sul posto;
- Terreno, di mq 1.460, catastalmente censito come PRATO di classe U. Da sopralluogo risulta essere terreno libero caratterizzato da sabbia e prato, non identificata sul posto.

\* \* \*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni Immobiliari oggetto di stima, risultano così identificati:

Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Ravenna, Sez. Savio, i beni risultano intestati a:

#### **Proprietà per 1/1 – LOTTO 1**

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato in Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), presso lo studio del legale Avv. \_\_\_\_\_;

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 14, Mappale 169, Sub. 1, categoria A/3, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 4,5, piano T, Rendita catastale € 371,85, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 14, Mappale 169, Sub. 2, categoria A/3, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, Rendita catastale € 413,17, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 14,

	Mappale 169, Sub. 6, categoria D/10, z.c. 3, piano T, Rendita catastale € 17.036,00, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA);	
	- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 14, Mappale 170, SEMINATIVO di classe 2, superficie catastale 20.573 mq, Reddito dominicale € 175,57, Reddito agrario € 143,44;	
	- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 7, Mappale 125, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 8.668 mq, Reddito dominicale € 47,00, Reddito agrario € 51,48;	
	- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 7, Mappale 128, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 73.832 mq, Reddito dominicale € 389,17, Reddito agrario € 438,51;	
	<b>Proprietà per 1/1 – LOTTO 2</b>	
	_____, C.F. _____, domiciliato in Via _____, _____ (____), presso lo studio del legale Avv. _____;	
	- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1, categoria A/4, z.c. 3, classe 1, consistenza vani 6, piano T-1, Rendita catastale € 238,60, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA);	
	- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 157, Mappale 23, Sub. 2, categoria C/2, z.c. 3, classe 1, consistenza 92 mq, piano T, Rendita catastale € 223,32, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA);	
	- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 156, Mappale 174, SEMINATIVO di classe 4, superficie catastale 79.021 mq, Reddito dominicale € 416,09, Reddito agrario € 469,33;	

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 157, Mappale 111,

SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 10.755 mq, Reddito

dominicale € 56,63, Reddito agrario € 63,88;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 157, Mappale 22,

SEMINATIVO ARBOREO di classe 3, superficie catastale 21.606

mq, Reddito dominicale € 113,77, Reddito agrario € 128,32;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 157, Mappale 21,

SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 42.330 mq, Reddito

dominicale € 222,89, Reddito agrario € 251,41;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 157, Mappale 19,

SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 24.874 mq, Reddito

dominicale € 130,97, Reddito agrario € 147,73;

### **Quota di Proprietà per 24/72 – LOTTO 3**

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato in

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), presso lo studio del legale Avv. \_\_\_\_\_;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 71, Mappale 13,

PRATO di classe U, superficie catastale 1.460 mq, Reddito

dominicale € 7,54, Reddito agrario € 2,26;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 71, Mappale 438,

INCOLTO STERRATO, superficie catastale 30 mq.

\* \* \*

### **CONFINI**

#### LOTTO 1 – QUOTA 1/1

Le unità immobiliari, censite al Foglio 14 – mappale 169 (sub. 1-2-6)

risultano così confinanti:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Nord-Ovest con terreno di altra proprietà, del foglio 14, mappale 178;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Ovest confinante con la Via Macoda;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Sud con terreno della stessa proprietà e facente parte della procedura esecutiva, foglio 14, mappale 170;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Est e Nord con terreno della stessa proprietà e facente parte della procedura esecutiva, foglio 7, mappale 128.</li> </ul>	
	Il terreno censito al Foglio 14, mappale 170, risulta in confine:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Nord con il mappale 169 del foglio 14, della medesima proprietà e facente parte della stessa procedura esecutiva;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Ovest confinante con la Via Macoda;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Sud con altra proprietà, mappali 23 e 88 del foglio 7;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Est con terreno della stessa proprietà e facente parte della procedura esecutiva, foglio 7, mappale 128.</li> </ul>	
	Terreno censito al Foglio 7, mappale 125, risulta in confine:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Nord confinante con la Via Trova e con mappale 141 di altra proprietà;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Nord-Ovest confinante con altra proprietà, mappale 124;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Sud-Ovest con terreno della stessa proprietà e facente parte della procedura esecutiva, mappale 128;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Est con mappale 93 di altra proprietà.</li> </ul>	
	Terreno censito al Foglio 7, mappale 128, risulta in confine:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Nord con mappale 125, della stessa proprietà e facente parte della procedura esecutiva;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad Ovest con il mappale 169, del foglio 14, della stessa proprietà</li> </ul>	

e facente parte della procedura esecutiva;

- A Sud con terreno di altra proprietà del foglio 14, mappale 88;
- Ad Est con terreni di altra proprietà censiti al foglio 7, mappali 122-20-70.

#### LOTTO 2 – QUOTA 1/1

Le unità immobiliari, censite al mappale 23 del foglio 157, risultano in confine:

- A Nord, con il mappale 22 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;
- Ad Ovest, con il mappale 19 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;
- A Sud, con il mappale 189 del medesimo foglio, di altra proprietà;
- Ad Est, con il mappale 139 del medesimo foglio, di altra proprietà.

Il terreno censito al mappale 22, del foglio 157, risulta confinante:

- A Nord, con il mappale 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;
- Ad Ovest, con il mappale 19 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;
- A Sud, con il mappale 23 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;
- Ad Est, con il mappale 139 del medesimo foglio e di altra proprietà;

- A Nord-Est con il mappale 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva.

Il terreno censito al mappale 21, del foglio 157, risulta confinante:

- A Nord, con i mappali 64, 74, 63, 110, 141, dello stesso foglio e di altra proprietà;
- Ad Ovest, con i mappali 111 e 22, del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva;
- A Sud, con i mappali 19, 22 del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva e con il mappale 139 del medesimo foglio e di altra proprietà;
- Ad Est, con il mappale 95 del medesimo foglio e di altra proprietà.

Il terreno censito al mappale 19, del foglio 157, risulta confinante:

- A Nord, con i mappali 111 e 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva;
- Ad Ovest, con al Strada Statale 3bis (E45);
- A Sud, con i mappali 85, 87, 189, del medesimo foglio, di altra proprietà;
- Ad Est, con i mappali 22 e 23, del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva;

Il terreno censito al mappale 111, del foglio 157, risulta confinante:

- A Nord, con il mappale 64, del medesimo foglio e di altra proprietà;
- Ad Ovest, con il mappale 112, del medesimo foglio e di altra proprietà;

- A Sud, con il mappale 19, del medesimo foglio e stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;

- Ad Est, con il mappale 21, del medesimo foglio e stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva;

Il terreno censito al mappale 174, del foglio 156, risulta confinante:

- A Nord, con i mappali 89, 93, 25, 290, 94, 206, 209, 195 del medesimo foglio e di altra proprietà;
- Ad Ovest, con il mappale 186 del medesimo foglio e di altra proprietà;
- A Sud, con i mappali 42, 182, 297, 183, 233, 184 del medesimo foglio e di altra proprietà;
- Ad Est con la Strada Statale 3bis (E45).

### LOTTO 3 – QUOTA 24/72

Il terreno censito al mappale 13, del foglio 71, risulta confinante:

- A Nord-Ovest, con i mappali 416 della stessa proprietà ma non facente parte della procedura esecutiva, mappale 417, del medesimo foglio e di altra proprietà;
- A Sud-Ovest, con il mappale 418 del medesimo foglio e di altra proprietà;
- A Sud, con i mappali 446, 447 del medesimo foglio di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato per le Opere Idrauliche di 2 Categoria;
- Ad Est, con il mappale 527 del medesimo foglio di proprietà del Demani Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile.

Il terreno censito al mappale 438 del foglio 71, risulta confinante:

- A Nord, con il mappale 526, del medesimo foglio, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato per le Opere di Bonifica di 1 Categoria;
- A Sud-Ovest, con il mappale 416, del medesimo foglio e della stessa proprietà ma non facente parte della procedura esecutiva;
- Ad Est, con il mappale 527, del medesimo foglio e di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

#### LOTTO 1 e LOTTO 2

##### Proprietà per 1/1

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

#### LOTTO 3

##### Proprietà per 24/72

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nell'atto di pignoramento, le unità che si intendono sottoporre ad esecuzione forzata con i relativi frutti, accessori e pertinenze (da comprendere anche i Sub. 4 (Centrale Termica) e 7 (corte) – B.C.N.C. del

mappale 169, foglio 14), corrispondono alla situazione attuale catastale.

\* \* \*

### CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna – Sez. Savio,

#### LOTTO 1 – QUOTA 1/1

Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al Foglio 14, Mappale 169:

- Sub. 1, cat. A/3, piano terra, si riscontrano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi, inerenti la tamponatura di n. 2 finestre (cucina e camera da letto), oltre alla tamponatura del vano porta che collegava il bagno all'ufficio (sub. 6);

- Sub. 2, cat. A/3, piani terra, primo e secondo (sottotetto), si rileva la mancata rappresentazione grafica delle canne fumarie che attraversano il locale bagno e camera da letto;

- Sub. 6, cat. D/10, piano terra, si rilevano degli errori grafici di rappresentazione, quali mancata rappresentazione del vano porta di accesso al bagno nella zona dell'ufficio all'interno del capannone "A", errato posizionamento in planimetria della "cisterna concimaia".

Questi elementi non concorrono alla determinazione/modifica della rendita catastale.

#### LOTTO 2 – QUOTA 1/1

Trattandosi di fabbricato in stato di collabenza, le planimetrie catastali riguardanti le unità immobiliari censite al Comune di Ravenna, Sezione

Savio, Foglio 157, mappale 23, sub. 1 e 2, possono ritenersi conformi allo stato di fatto.

Per quanto concerne i terreni, si dichiara la conformità.

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

#### LOTTO 1 – QUOTA 1/1

I beni oggetto di stima e censiti al Comune di Ravenna, Sez. Savio, al foglio 14, mappale 169, subalterni 1 (abitazione), 2 (abitazione) e 6 (stabilimento per allevamento animali), risultano avere in comune i seguenti subalterni:

- Sub. 4, piano terra – B.C.N.C. centrale termica, comune ai sub 1 e 2;

- Sub. 7, piano terra – B.C.N.C. corte comune ai sub 1, 2 e 6.

#### LOTTO 2 – QUOTA 1/1

- Terreno censito al Catasto di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 157, particella 19, si segnala che su tale appezzamento di terreno, con

“Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” a rogito del notaio

Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep.

618964/23136, “*si costituisce a favore di HERA S.P.A., che accetta, una*

*servitù permanente di collettore fognario al fine di permettere ad Hera*

*s.p.a. la posa entro ..... Di una condotta fognaria. .... la servitù*

*viene costituita in data odierna, si intende concessa permanentemente.*

*L'area che viene asseverata in perpetuo ha una lunghezza di ml 360 ed*

*una larghezza di ml 3,00 ... “*

- Terreni censiti al Catasto di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 157,

	mappali 19 – 21 – 22 – 23 – 111, a seguito di “Atto notarile pubblico” del	
	08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone	
	Mario, <u>“i mappali sopra indicati permutati sono stati trasferiti in</u>	
	<u>particolare con la servitù fognaria trascritta presso codesta agenzia del</u>	
	<u>territorio in data 20/02/2008 all’articolo 2482”.</u>	
	- Terreno censito al Catasto di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 156,	
	particella 174, si segnala che su tale appezzamento di terreno, con	
	“Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” a rogito del notaio	
	Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep.	
	618965/23137, <u>“si costituisce a favore di HERA S.P.A., che accetta, una</u>	
	<u>servitù permanente di collettore fognario al fine di permettere ad Hera</u>	
	<u>s.p.a. la posa entro ..... Di una condotta fognaria. .... la servitù</u>	
	<u>viene costituita in data odierna, si intende concessa permanentemente.</u>	
	<u>L’area che viene asseverata in perpetuo ha una lunghezza di ml 36 ed una</u>	
	<u>larghezza di ml 3,00 ... “;</u>	
	- Terreno censito al Catasto di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 156,	
	particella 174, si segnala che su tale appezzamento di terreno, con	
	“Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” a rogito del notaio	
	Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep.	
	618964/23136, “COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO	
	ONEROSO” - <u>“il sig. _____, ha costituito a favore del “Consorzio</u>	
	<u>di Bonifica della Romagna Centrale”, che ha accettato in nome e per</u>	
	<u>conto del “Demani della Regione Emilia Romagna”, una servitù</u>	
	<u>permanente di acquedotto a carico di porzione di terreno di sua</u>	
	<u>proprietà, al fine di permettere al Consorzio di Bonifica della Romagna</u>	



Centrale la posa entro i confini ..... una condotta interrata per il passaggio delle acque dello scolo consorziali Bevanaccio“;

- Terreno censito al Catasto di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 156, particella 174, si segnala che su tale appezzamento di terreno, con “Atto notarile Pubblico” a rogito del notaio Oliveri Giorgio, in data 16/09/2009 a Forlì – n. rep. 52809/14688 – COSTITUZIONE DI VINCOLO con il Comune di Ravenna, “Il sig. \_\_\_\_\_ al fine che la “Società Agricola Agrieuropa – s.r.l.” ottenga dal Comune di Ravenna il richiedendo Permesso di Costruire relativo alla costruzione di un edificio ad uso deposito di foraggio nel terreno sito nel Comune di Ravenna, località San Pietro in Campiano, di proprietà della società suddetta, ha dichiarato di asservire, come asserve, al costruendo fabbricato, oggetto della richiesta di permesso di costruire, l’appezzamento di terreno in oggetto di sua proprietà della complessiva superficie di Ha 7.90.21, obbligandosi a mantenerlo ineditato a tempo indeterminato””.

\* \* \*

#### PROVENIENZA DEL BENE

I lotti oggetto di stima risultano pervenuti al proprietario in forza di:

##### LOTTO 1:

Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 14, Mappali 169 e 170

- Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni delle Autorità) del 15.06.2000 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Sede Treviso (TV) – Repertorio n. 3004 – UU Sede Treviso (TV) – Registrazione n. 3057 registrato in data 09.10.2000 – DECRETO DI TRASFERIMENTO Voltura n. 4268.1/2003 – Pratica n. 00102090

in atti dal 11.08.2003.

Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 7, Mappali 125 e 128

- Atto del 18.05.2004 – Pubblico ufficiale Olivieri Giorgio, Sede Forlì (FC) – Repertorio n. 46378 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 9485.1/2004 Reparto PI di Ravenna in atti dal 22.06.2004.

LOTTO 2:

Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 157, Mappale 19

- Atto del 08.05.2008 – Pubblico ufficiale De Simone Mario, Sede Forlì (FC) – Repertorio n. 38000 – PERMUTA – Nota presentata con Modello Unico n. 7419.1/2008 Reparto PI di Ravenna in atti dal 11.06.2008 (diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  ed  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni);
- Atto del 16.05.1987 – Pubblico ufficiale Olivieri Giorgio, Sede Forlì (FC) – Repertorio n. 16033 – UR Sede Forlì (FC) – COMPRAVENDITA – Registrazione n. 38 – registrato in data 05.06.1987 – Voltura n. 308.1/1989 in atti dal 20.04.1989.

Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 157, Mappali 21, 22, 23, 111

- Atto del 08.05.2008 – Pubblico ufficiale De Simone Mario, Sede Forlì (FC) – Repertorio n. 38000 – PERMUTA – Nota presentata con Modello Unico n. 7419.1/2008 Reparto PI di Ravenna in atti dal 11.06.2008 (diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  ed  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni);
- Atto del 17.12.1974 – Pubblico ufficiale GAFA R, Sede Forlì (FC) – Repertorio n. 22000 – UR Sede Forlì (FC) – Registrazione n. 14

– registrato in data 02.01.1975 – Voltura n. 41476 in atti dal 05.06.1976.

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25.03.1974 – UR Sede FORLI' (FC) – Registrazione Volume 398 n. 22 registrato in data 19.09.1974 – Voltura n. 15975 in atti dal 23.12.1975.

LOTTO 3:

Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 71, Mappali 13 e 438

- Atto del 15.11.1976 – Pubblico ufficiale SCARANO A, Sede Ravenna (RA) – Repertorio n. 90340 – UR Sede Ravenna (RA) – Registrazione n. 4241 – registrato in data 03.12.1976 – Voltura n. 9178 in atti dal 19.06.1978;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01.07.2001 Pubblico ufficiale LAGHI V. – UR Sede FORLI' (FC) – Registrazione Volume 669 n. 15 registrato in data 21.12.2001 – SUCCESSIONE Voltura n. 99688.1/2002 – Pratica n.121005 in atti dal 10.07.2002;
- Testamento Olografo del 05.02.2002, Pubblico Ufficiale PLESSI PAOLO MARIO, Sede CONSELICE (RA), Repertorio n. 58173 – UR Sede Ravenna (RA) – Registrazione Volumen 1063 n. 28 registrato in data 01.08.2002 – SUCC. SCAIOLI MARTINO-TEST.OLOGR.RINUNCIA Voltura n. 3667.4/2002 – Pratica n.135271 in atti dal 08.08.2002;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 05.02.2002 – UU sede Ravenna (RA) – Registrazione Volume 1087 n. 53 registrato in data 07.05.2004 – SUCCESS.INTEGRATIVA SCAIOLI

MARTINO, Voltura n. 4097.2/2004 – Pratica n. RA0109575 in atti dal 07.06.2004;

- Rettifica di intestazione all'attualità del 22.02.2003 – UU sede Ravenna (RA) – Registrazione Volume 1087 n. 52 registrato in data 07.05.2004 – SUCCESS.INTEGRATIVA RUBBOLI

LUCIANO, Voltura n. 4098.2/2004 – Pratica n. RA0109578 in atti dal 07.06.2004.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17.09.2024 i beni pignorati risultano interessati dalle seguenti formalità ipotecarie:

LOTTO 1 – Foglio 14, Mappali 169-170:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23.10.2000 – Registro Particolare 11512 Registro Generale 16944 – Tribunale di Treviso (TV) – Repertorio 3004/2000 del 27.09.2000 – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 11.10.2021 – Registro Particolare 3838 Registro Generale 21263 – Tribunale di Forlì (FC) – Repertorio 1761 del 25.08.2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE CONTRO de 08/05/2023 – Registro Particolare 1471 Registro Generale 8888 – Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio 2323/4523 del 05/05/2023 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /

	RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO	
	ESECUTIVO;	
	4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01.02.2024 – Registro	
	Particolare 1528 Registro Generale 2082 – UFFICIALE	
	GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 95 del	
	10.01.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –	
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.	
	<u>LOTTO 1 – Foglio 7, Mappali 125 -128:</u>	
	1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2008 – Registro Particolare	
	945 Registro Generale 4463 – Pubblico Ufficiale OLIVERI	
	GIORGIO, Repertorio 51502/13738 del 20.02.2008 – IPOTECA	
	VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI	
	MUTUO CONDIZIONATO;	
	2. ISCRIZIONE CONTRO del 11.10.2021 – Registro Particolare	
	3838 Registro Generale 21263 – Tribunale di Forlì (FC) –	
	Repertorio 1761 del 25.08.2021 – IPOTECA GIUDIZIALE	
	derivante da DECRETO INGIUNTIVO;	
	3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01.02.2024 – Registro	
	Particolare 1528 Registro Generale 2082 – UFFICIALE	
	GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 95 del	
	10.01.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –	
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.	
	<u>LOTTO 2:</u>	
	1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06.06.2008 – Registro	
	Particolare 7419, Registro Generale 12487 – Pubblico Ufficiale	

DE SIMONE MARIO, Repertorio 38000/18697 del 08.05.2008 –

ATTO TRA VIVI – PERMUTA;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11.10.2021 – Registro Particolare

3838 Registro Generale 21263 – Tribunale di Forlì (FC) –

Repertorio 1761 del 25.08.2021 – IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01.02.2024 – Registro

Particolare 1528 Registro Generale 2082 – UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 95 del

10.01.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 3:

1. TRASCRIZIONE del 30.06.2009 – Registro Particolare 7398

Registro Generale 12117 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL

REGISTRO, Repertorio 45/782 del 05.06.2009 – ATTO PER

CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE;

2. TRASCRIZIONE del 05.09.2012 – Registro Particolare 9981

Registro Generale 14324 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL

REGISTRO, Repertorio 690/9990 del 25.05.2012 – ATTO PER

CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE;

3. TRASCRIZIONE del 27.09.2017 – Registro Particolare 11334

Registro Generale 17033 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL

REGISTRO, Repertorio 933/9990 del 24.07.2017 – ATTO PER

CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 11.10.2021 – Registro Particolare  
3838 Registro Generale 21263 – Tribunale di Forlì (FC) –  
Repertorio 1761 del 25.08.2021 – IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01.02.2024 – Registro  
Particolare 1528 Registro Generale 2082 – UFFICIALE  
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 95 del  
10.01.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\* \* \*

#### 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

##### “LOTTO 1”

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Ravenna è  
stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

LOTTO 1 – Via Macoda

- Permesso di costruire n. 2947/75 – PG 18442/75 del 01/09/1975 –  
Costruzione complesso;

- Permesso di costruire in Variante n. 2226/76 – PG 21342/76 del  
01/07/1976 – Timbro di corretta esecuzione dei lavori del

30/12/1976;

- Variante PG 32128 del 05/11/1976 – Timbro di corretta esecuzione

dei lavori del 15/04/1980;

- Permesso di costruire n. 2273/78 – PG 4865/77 del 11/02/1977 –

Costruzione di stalla;

- Permesso di costruire n. 223/79 – PG 24253/78 del 17/07/1978 –

modifiche interne abitazioni e capannone;

- Permesso di costruire n. 2274/78 – PG 25844/78 del 04/08/1974 –

Costruzione di fienile;

- Permesso n. 2280/79 – PG 22716/79 del 29/06/1979 –

Tamponamento fienile;

- Permesso in variante n. 2914/79 – PG 24680/79 del 14/07/1979 –

modifiche al fienile;

- Permesso in variante n. 372/80 – PG 34502/79 del 02/11/1979;

- Permesso di costruire n. 3040/81 – PG 38476/81 del 23/10/1981 –

Costruzione capannone ad uso fienile;

- Permesso in variante n. 2373/82 – PG 31779/82 del 09/08/1982;

- Sanatoria PG 43660 del 12/10/1989;

- Permesso di costruire n. 77/92 – PG 45101 del 23/10/89 –

costruzione di letamaio;

- Permesso n. 1289/91 – PG 6358 del 19/02/1991 – modifiche al

fienile;

- Permesso in variante n. 2613/92 – PG 38761/92 del 05/10/1992 –

variante al PG 6358/91;

- DIA PG 17981 del 23/02/2010 – Manutenzione straordinaria;



- Permesso di costruire n. 88/12 – PG 1294 del 05/01/2012 – costruzione stalla;

- Permesso in variante essenziale n. 261/12 – PG 61626 del 01/06/2012;

- Fine Lavori PG 114353 del 23/10/2012.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate delle lievi difformità, per quanto riguarda le due unità immobiliari abitative, rientranti nella definizione delle “tolleranze costruttive” all’Art. 19 della L.R. 23/2004.

Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente e rimandando in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente, si può asseverare la Regolarità Urbanistica Edilizia dei fabbricati rientranti nel “LOTTO 1”, mentre per quanto riguarda l’esatta corrispondenza catastale, occorrerà:

- Aggiornamento catastale al Nuovo Catasto Ente Urbano (Fabbricati) per “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZIO INTERNI” per quanto riguarda il sub. 1;
- Aggiornamento catastale al Nuovo Catasto Ente Urbano (Fabbricati) per “ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA” per quanto riguarda il sub. 6.

Tale aggiornamento avrà un costo indicativo di € 1.500,00 per spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

\* \* \*

**DESTINAZIONE URBANISTICA****“LOTTO 1”**

FOGLIO 14 – MAPPALE 169

- Nel PSC del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: *“PSC3 – Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. IV.2°.76 C.4a”*;
- Nel RUE del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: *“Spazio Rurale – Uso Insediativo, Impianti ed attrezzature per attività, SR11 - ALLEVAMENTO – Art. VI.3.8”*;

FOGLIO 7 – MAPPALI 125, 128 (terreni come da CDU)

FOGLIO 14 – MAPPALE 170 (terreni come da CDU)

- Nel PSC del Comune di Ravenna, l'area è destinata a *“Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”*, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C.4a – 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;
- Nel RUE del Comune di Ravenna, l'area è destinata a: *“Spazio Rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”* disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.3 – L'area è inserita nel *“Spazio Rurale – Uso Insediativo, Impianti ed attrezzature per attività, SR11 - ALLEVAMENTO – Art.*

VI.3.8", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.

VI.3.7.

\* \* \*

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

### "LOTTO 1"

Le unità immobiliari risultano occupate così distinte:

Foglio 14, mappale 169, subalterni 1 e 6:

Concessi in affitto alla \_\_\_\_\_. (c.f. \_\_\_\_\_) con  
CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO registrato in data  
29.01.2024, di durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al  
14.02.2027;

Foglio 14, mappale 170:

Concesso in affitto alla \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) con  
CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO registrato in data  
29.01.2024, di durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al  
14.02.2027;

Foglio 14, mappale 169, subalterno 2:

Appartamento posto al piano primo e concesso in "COMODATO D'USO  
GRATUITO" con decorrenza dal 03/01/2022 al Sig. \_\_\_\_\_, il  
quale occupa l'immobile insieme alla moglie e figlia (minorenne).

FOGLIO 7, mappali 125 e 128:

I terreni risultano liberi da contratti di affitto ma, come da dichiarazione  
del 19/04/2024, depositata agli atti, da parte della Sig.ra \_\_\_\_\_,  
titolare dell'impresa agricola "\_\_\_\_\_", sono stati lavorati e  
coltivati da lei a Mais nel dicembre 2023.

\* \* \*

**FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI****“LOTTO 1”**

Gli immobili facenti parte del “Lotto 1”, sito in Ravenna, Via Macoda di Sopra, n. 6, consistono in:

- Un fabbricato (in muratura e c.a) composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due livelli, piano terra e piano primo.

L'unità che si sviluppa al piano terra (sub. 1) risulta non occupata, vuota da mobilio e complessivamente in buone condizione, così composta: ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto.

L'unità che si sviluppa al piano primo (sub. 2) risulta abitato da un nucleo familiare (con contratto di comodato), così composto: ingresso al piano terra, al piano primo n. 2 disimpegni, cucina abitabile, sala da pranzo/soggiorno con terrazzino, n. 1 bagno, n. 2 camere da letto con in una accesso ad un camerino, sottotetto raggiungibile da botola.

Al piano terra del fabbricato, con accesso esterno si segnala anche il vano adibito a “centrale termica” (sub. 4) e sempre al piano terra si segnala la presenza di una stanza adibita ad “ufficio pesa” dell'azienda (sub. 6);

- Le unità immobiliari identificate con il sub. 6 consistono in n. 5 fabbricati (in c.a. e/o elementi prefabbricati) adibiti a stalla con area cortilizia, vasca di raccolta liquami e vasche raccolta insilati,

n. 1 fabbricato ad uso magazzino, fienile, ricovero attrezzi e concimaia.

Gli immobili si presentano in buone condizioni e non necessitano di opere urgenti di manutenzione. La manutenzione ordinaria risulta essere costante e continua secondo le necessità dell'attività di allevamento bovini.

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEL BENE

### “LOTTO 1”

Oggetto del presente capitolo di relazione di stima è compendio composto da n. 2 unità immobiliari e fabbricati destinati all'attività di allevamento bovino.

Per una maggior comprensione la descrizione sarà fatta per subalterni e successivamente per mappali (mappale 169 di 35.207 mq).

#### SUBALTERNO 1

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra di fabbricato composto da n. 2 unità abitative, c.t. ed ufficio.

L'accesso in comunione, è dalla Via Macoda di Sopra, traversa della Via Trova, al civico 6.

Dalla corte comune si accede all'interno dell'abitazione mediante un portoncino in legno dal quale si accede all'ingresso (5,60 mq). L'unità è composta da sala da pranzo/soggiorno (15,20 mq), cucina abitabile (11,60mq), disimpegno (5,55 mq), camera da letto matrimoniale (17,85 mq), camera da letto piccola (10,45 mq), bagno (4,50 mq).

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

	l'immobile è costruito in muratura e c.a., con tramezzature in laterizio. Il	
	solaio/soffitto è in laterocemento, il solaio di calpestio in c.a. e laterizio e	
	la fondazione in cls armato.	
	Gli infissi sono in legno morbido con vetro semplice, di colore bianco. Le	
	finestre sono dotate di tapparelle in plastica e di colorazione bianca.	
	Le porte interne sono in legno semplice con anta a battente.	
	I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.	
	Il bagno è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo e piatto doccia.	
	Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto di	
	riscaldamento a sistema radiante (radiatori) + ACS mediante caldaia	
	posta nel locale "centrale termica" (sub. 4) al quale si accede	
	esternamente, ed impianto elettrico.	
	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nell'insieme in	
	buono stato.	
	<u>SUBALTERNO 2</u>	
	Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo di fabbricato	
	composto da n. 2 unità abitative, c.t. ed ufficio.	
	L'accesso in comunione, è dalla Via Macoda di Sopra, traversa della Via	
	Trova, al civico 6.	
	Dalla corte comune, mediante l'ingresso (10,00 mq) posto al piano terra,	
	da un portoncino in legno si accede al vano scala che porta al piano primo	
	dove si sviluppa l'abitazione così composta: pianerottolo d'ingresso (2,80	
	mq), disimpegno (6,80 mq circa), cucina abitabile (16,00 mq),	
	pranzo/zona giorno (12,60 mq), terrazzino (5,85 mq), disimpegno zona	
	notte (3,50 mq), camera da letto (16,80 mq), camera da letto (17,65 mq),	

	camerino (10,92 mq) e bagno (4,50 mq), oltre al sottotetto non abitabile al quale si accede da botola.	
	Caratteristiche dell'unità immobiliare:	
	l'immobile è costruito in muratura e c.a., con tramezzature in laterizio. I solai sono in laterocemento, copertura in laterocemento e manto di copertura in tegole.	
	Gli infissi sono in legno morbido con vetro semplice, di colore marrone.	
	Le finestre sono dotate di tapparelle in plastica e di colorazione bianca.	
	Le porte interne sono in legno con anta a battente.	
	I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.	
	Il bagno è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo e piatto doccia.	
	Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a sistema radiante (radiatori) + ACS mediante caldaia posta nel locale "centrale termica" (sub. 4) al quale si accede esternamente, ed impianto elettrico.	
	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nell'insieme in buono stato.	
	<u>SUBALTERNO 6 – IMPIANTO PER ALLEVAMENTO BOVINI</u>	
	Trattasi di n. 5 fabbricati di cui 4 ad uso stalla e 1 adibito a deposito/magazzino, pesa, letamaia e concimaia.	
	L'accesso in comunione, è dalla Via Macoda di Sopra, traversa della Via Trova, al civico 6.	
	Come contrassegnati sul posto:	
	- fabbricato "A" è composto da n. 2 stalle, una composta da capannone + tettoia (1.184,00 mq circa), una composta da un	

	unico capannone, avente parte adibita a stalla/fienile (788,00 mq	
	circa), locali adibiti ad uffici (28,00 mq), servizi/sgomberi (33,90	
	mq), servizio igienico (6,60 mq), locale guarda stalla (10,67 mq),	
	locale per medicinali (7,12 mq), , pollaio/porcillaia (37,70 mq).	
	Il fabbricato è in elementi prefabbricati in c.a. e in metallo, le	
	coperture sono in lamiera grecata. Sono presenti elementi	
	prefabbricati per tamponamenti laterali in cemento. I locali adibiti	
	a guarda stalle/pollaio ecc sono in muratura.	
	Mel complesso il fabbricato risulta in buono stato, mantenuto	
	per le esigenze dell'azienda.	
	- Fabbricato "B" stalla (1.825,00 mq) è realizzata in blocchi di	
	cemento nelle parti basse e tamponature dei fronti, struttura in	
	metallo per quanto riguarda il tetto, con manto di copertura in	
	eternit. Nel complesso il fabbricato risulta in buono stato,	
	manutenuto per le esigenze dell'azienda.	
	- Fabbricato "C" stalla (665,00 mq circa) lo "scheletro" è in metallo	
	e presenta delle tamponature in blocchi di cemento nelle parti	
	basse e dei fronti, struttura in metallo per quanto riguarda il tetto,	
	con manto di copertura in eternit. Nel complesso il fabbricato	
	risulta in buono stato, mantenuto per le esigenze dell'azienda.	
	- Fabbricato "D" fienile/deposito (759,00 mq) lo "scheletro" è in	
	elementi di metallo e presenta delle tamponature laterali in	
	blocchi di cemento, struttura in metallo per quanto riguarda il	
	tetto, con manto di copertura in eternit. Nel complesso il	
	fabbricato risulta in buono stato, mantenuto per le esigenze	



dell'azienda.

- Fabbricato "E" stalla di recente edificazione (anno 2012 – 722,00

mq) lo scheletro è in elementi di metallo e la copertura in lamiera.

Non presenta tamponature laterali fisse, quelle presenti sono

caratterizzate da teloni in plastica. Nel complesso il fabbricato

risulta essere in buone condizioni e mantenuto per le esigenze

dell'azienda.

- Cisterna/concimaia, capacità circa 40.200 quintali circa, ha un

diametro di 40,00 mt, altezza 3,20 mt del muro di contenimento.

- Letamaia (588,00 mq in totale) con pareti laterali in elementi

prefabbricati di altezza 2,70 mt.

- Pesa, situata a ridosso del fabbricato ad uso abitazione, all'interno

del quale al piano terra, è collocato "l'ufficio pesa".

#### TERRENO CENSITO AL FOGLIO 14, MAPPALE 170

Terreno con attribuita la qualità "seminativo di classe 2", avente

superficie di 20.573 mq catastali ed attualmente non coltivato.

#### TERRENI CENSITI AL FOGLIO 7, MAPPALI 125 E 128

- Mappale 125, terreno con attribuita la qualità "seminativo di

classe 3", avente superficie di 8.668 mq catastali ed attualmente

coltivato a mais;

- Mappale 128, terreno con attribuita la qualità "seminativo di

classe 3", avente superficie di 73.832 mq catastali ed attualmente

coltivato a mais;

\* \* \*

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **"LOTTO 1"**

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,  
puramente a titolo indicativo è la seguente:

UNITA'	SUPERFICIE	RIDUZIONI	MQ	NOTE
DESTINAZIONI	COMMERCIALE	OMI		
SUBALTERNO 1 -	85,23	1	85,23	P.T.
ABITAZIONE				
SUBALTERNO 2 -	130,48	1	130,48	P.T. + P.P.
ABITAZIONE				
SUBALTERNO 2 -	5,82	0,50	2,91	
TERRAZZO				
SUBALTERNO 4 -	5,54	0,5	2,77	P.T
C. T.				
SUBALTERNO 6 -	1.184	1	1.184	P.T.
FABBRICATO "A"				
SUBALTERNO 6 -	1.825	1	1.825	P.T.
FABBRICATO "B"				
SUBALTERNO 6 -	665	1	665	P.T.
FABBRICATO "C"				
SUBALTERNO 6 -	759	1	759	P.T.
FABBRICATO "D"				
SUBALTERNO 6 -	722	1	722	P.T.
FABBRICATO "E"				
SUBALTERNO 6 -	(1.256+588)	0.5	922	
CONCIMAIA E				
LETAMAIA				

SUBALTERNO 6 –	19,35	1	19,35	
UFFICIO PESA				
SUBALTERNO 7 –	35.207	0.1	3.520	
CORTE				

**Superficie commerciale Sub. 1 ..... mq. 85,23**

**Superficie commerciale Sub. 2 ..... mq. 133,39**

**Superficie commerciale Sub. 4 ..... mq. 2,77**

**Superficie commerciale Sub. 6 ..... mq. 6.096,35**

**Superficie commerciale Sub. 7 ..... mq. 3.520,00**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

SUBALTERNI 1 – 2 e 4 – UNITA' ABITATIVE e C.T.

Considerando che:

- La Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione e del loro effettivo uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna (quotazioni OMI secondo semestre 2023) ed in base anche alle quotazioni

ad oggi in essere per immobili con le medesime caratteristiche e nella medesima zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto normale in cui versano e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la qualità, lo stato di conservazione e la natura delle unità, si assume il valore unitario di €/mq 800,00 .

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

#### SUBALTERNO 6

Considerando che:

- La Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi per capannoni tipici a destinazione *produttiva* in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 275,00 ad un massimo di €/mq 410,00;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione e del loro effettivo uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna (quotazioni OMI secondo semestre 2023) ed in base anche alle quotazioni ad oggi in essere per immobili con le medesime caratteristiche e nella medesima zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

	valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto normale in	
	cui versano e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura	
	considerando i valori per mq di superficie.	
	Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la qualità,	
	lo stato di conservazione e la natura degli immobili, si assume il valore	
	unitario di €/mq 280,00 .	
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568	
	c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
	<b>SUBALTERNO 7 – CORTE COMUNE</b>	
	In merito alla corte comune essa sarà attribuita in egual misura ai sub 1-2-	
	6.	
	FOGLIO 14, MAPPALE 170 – FOGLIO 7, MAPPALI 125-128	
	Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, le Tabelle dei “VALORI	
	AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA annualità 2023 – Regione	
	Agraria n° 3 – PIANURA DI RAVENNA Comuni di Cervia e Ravenna”,	
	assegna alla coltura <u>SEMINATIVA</u> un Valore Agricolo €/Ha 27.000,00.	
	* * *	
	<b>DEPREZZAMENTI</b>	
	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 manutenzione, nonché delle stesse particolari	
	caratteristiche degli immobili, occorre osservare che possono ritenersi	
	comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di	
	riferimento assunti. Verrà applicata una detrazione per assenza di	

garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene del 15%.

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto,

- per i subalterni 1, 2 e 4 si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 800,00;
- per il subalterno 6 si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 280,00;
- per i terreni si assume come valore agricolo di riferimento un valore di €/Ha 27.000,00.

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

**Valore delle abitazioni (sub. 1-2), compresa C.T. (sub. 4) e parte di corte (Sub. 7)**

Mq (85,23+133,39+2,77) x €/mq 800,00 = € 177.112,00

Mq corte 1.760 x €/mq 10,00 = € 17.600,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

Deprezzamento per Aggiornamento catastale € 1.500,00

**restano** € 193.212,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 28.981,80

**restano** € 164.230,20

**Sub. 1-2-4 arrotondato per difetto** € 164.000,00

**Valore dei fabbricati connessi all'attività di allevamento bovina (Sub. 6) e parte di corte (Sub. 7)**

Mq 6.096,35 x €/mq 280,00 = € 1'706.978,00

Mq corte 1.760 x €/mq 10,00 = € 17.600,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € 1'724.578,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 258.686,70

**restano** € 1'465.891,30

**Sub. 6 - arrotondato per difetto** € 1'465.000,00

**Valore dei Terreni (F. 14 - M. 170) e (F. 14 – M. 125-128)**

Ha (tot) 10,3073 x €/Ha 27.000,00 = € 278.297,10

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € 278.297,10

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 41.744,56

**restano** € 236.552,54

**Terreni - arrotondato per difetto** € 236.500,00

**LOTTO 1**

**Valore degli immobili e terreni per la piena proprietà (\*)****(164.000+1'465.00+236.500) ..... € 1'629.000,00**(Euro unmilionesecicentventinovemila/00) – NON LIBERO DA GRAVAMI.*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori***INDAGINE AMMINISTRATIVA****“LOTTO 2”**

Premesso che non è stato possibile effettuare un rilievo dettagliato delle unità immobiliari in quanto versano in un forte stato di degrado e cedimento strutturale, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Ravenna, sono state effettuate delle ricerche che non hanno portato al reperimento di titoli edilizi riguardanti le unità immobiliari censite al Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1 e 2.

Tuttavia le unità immobiliari possono considerarsi legittime in quanto si presume che la loro edificazione sia ante 1942 ed ante 1967.

La sagoma negli anni ha subito delle modifiche, deducibili dalle mappe catastali Originali di Impianto (1920-1921), quelle Cartaforte (1930-1970) e la mappa attuale. La presenza dell'immobile è visibile anche in una ripresa aerea scattata nel 1944, realizzata dall'Istituto Geografico Militare.

Le prime planimetrie che raffigurano gli immobili in questione, sono quelle corrispondenti all'aggiornamento catastale di “*costituzione*” al Prot. RA0196360 del 01/12/2008.

N.B.



Sull'immobile è presente una *“dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda presentata in data 28/09/2012 – Prot. 5831”*

\* \* \*

## DESTINAZIONE URBANISTICA

### “LOTTO 2”

FOGLIO 157 – MAPPALI 19, 21, 22, 23, 111 (come da CDU)

FOGLIO 156 – MAPPALE 174 (come da CDU)

- Nel PSC del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: *“Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. IV.2°.76 C.4a”*;

- Nel RUE del Comune di Ravenna, l'area è destinata:

- In parte a *“Spazio Rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.;*

- In parte a *“Sistema delle Dotazioni Territoriali, Impianti tecnologici, Elettrodotti (130 – 220 – 380 KV)” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3.*

*L'area è inserita in parte nel “Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml....)”*, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c4.

*L'area è inserita in parte nel “Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;*

*L'area è inserita in parte nello "Spazio rurale, Uso insediativo, Impianti*

*ed attrezzature per attività, Fascia di rispetto agli allevamenti",*

*disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.8;*

*L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica,*

*Secondo Livello, Agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio*

*ecologico di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione,*

*all'Art. IV.1.2 c3;*

*L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio/i,*

*Contesti paesaggistici 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 della potenzialità archeologica, Aree*

*di tutela della potenzialità archeologiche – Zona 3", disciplinata dalle*

*Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;*

*L'area è interessata in parte dallo "Spazio naturalistico, Componenti*

*idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 – Reticolo idrografico",*

*disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. V.2.4.*

\* \* \*

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

### **"LOTTO 2"**

Le unità immobiliari, censite al Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1 e 2 risultano DISABITATE ed INAGIBILI.

Foglio 157, mappali 19, 21, 22, 111, e Foglio 156, mappale 174:

I terreni risultano liberi da contratti di affitto ma, come da dichiarazione del 19/04/2024, depositata agli atti, da parte della Sig.ra \_\_\_\_\_,

titolare dell'impresa agricola "\_\_\_\_\_", sono stati lavorati

e coltivati da lei in parte a “*seme di bietola*” ed in parte a “*mais*” nel dicembre 2023.

\* \* \*

## FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

### “LOTTO 2”

Gli immobili facenti parte del “Lotto 2”, sito in Ravenna, Via Bagnolo Salara, n. 57, come già detto versano in uno *stato di abbandono e degrado, con cedimenti strutturali* identificati nella documentazione fotografica. Come da planimetrie catastali, le 2 unità consistono in un unico fabbricato:

- Un fabbricato (in muratura) composto da 2 unità immobiliari che si sviluppano su due livelli, piano terra e piano primo.

L'unità abitativa, si sviluppa ai piani terra e primo, composta da ingresso, cucina, cantina e n. 4 camere.

L'unità ad uso deposito, si sviluppa interamente al piano terra, composta da un deposito (probabilmente ex deposito mezzi), due piccoli ripostigli (probabilmente ex pollaio) e due servizi (uno probabilmente ex stalla).

Il fabbricato è circondato dalla corte di pertinenza, non identificata sul posto.

*Gli immobili versano in stato di abbandono e risultano INAGIBILI e PERICOLANTI con PARZIALI CROLLI STRUTTURALI.*

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEL BENE

### “LOTTO 2”

Oggetto del presente capitolo di relazione di stima è un compendio composto da n. 2 unità immobiliari (abitativa e deposito).

Per una maggior comprensione la descrizione sarà fatta per subalterni e successivamente per mappali (mappale 157 di complessivi 2.770 mq).

#### SUBALTERNO 1

Unità immobiliare accatastata come abitativa, sviluppata al piano terra e primo.

L'accesso, è da una carraia in comunione, alla quale si accede dalla Via Bagnolo, in prossimità del raccordo con la Strada Statale E45 dell'abitato di "Casemurate". Non si rileva la presenza di recinzioni né identificazione dei confini di proprietà.

Catastalmente, l'unità è così composta: al piano terra troviamo il piccolo ingresso (1,30 mq circa), cucina (17,30 mq circa), disimpegno (4,80 mq circa) al piano primo sono identificate n. 4 camere (29,30 – 20,48 – 19,20 e 23,26 mq circa).

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

l'immobile è costruito in muratura portante. Il solaio di divisione tra i piani risulta crollato in parte ed in parte risulta essere in legno. La copertura è in travi di legno e manto in coppi. Gli scuroni risultano essere in legno.

L'unità versa in stato di abbandono, INAGIBILE e PERICOLANTE con PARZIALI CROLLI STRUTTURALI.

#### SUBALTERNO 2

Unità immobiliare accatastata come deposito/cantina, sviluppata al piano terra.

	L'accesso, è da una carraia in comunione, alla quale si accede dalla Via	
	Bagnolo, in prossimità del raccordo con la Strada Statale E45 dell'abitato	
	di "Casemurate". Non si rileva la presenza di recinzioni ne	
	identificazione dei confini di proprietà.	
	Catastalmente, l'unità è così composta: deposito (33,60 mq circa),	
	ripostiglio (5,30 mq circa), n. 2 ripostigli con accesso dall'esterno (5,20 e	
	5,50 mq circa), servizio (12,50 mq circa) e servizio probabilmente ex	
	stalla (29,80 mq circa).	
	Caratteristiche dell'unità immobiliare:	
	l'immobile è costruito in muratura portante. La copertura è in travi di	
	legno e manto in coppi.	
	<i><u>L'unità versa in stato di abbandono, INAGIBILE e PERICOLANTE con</u></i>	
	<i><u>PARZIALI CROLLI STRUTTURALI.</u></i>	
	TERRENO CENSITO AL FOGLIO 156, MAPPALE 174	
	Terreno con attribuita la qualità " <u>seminativo di classe 4</u> ", avente	
	superficie di 79.021 mq catastali ed attualmente coltivato a semi di	
	bietola e mais.	
	TERRENI CENSITI AL FOGLIO 157, MAPPALI 19, 21, 22 e 111	
	- Mappale 19, terreno con attribuita la qualità " <u>seminativo di classe</u>	
	<u>3</u> ", avente superficie di 24.874 mq catastali ed attualmente	
	coltivato a semi di bietola e mais;	
	- Mappale 21, terreno con attribuita la qualità " <u>seminativo di classe</u>	
	<u>3</u> ", avente superficie di 42.330 mq catastali ed attualmente	

coltivato a semi di bietola e mais;

- Mappale 22, terreno con attribuita la qualità “seminativo arboreo di classe 3”, avente superficie di 21.606 mq catastali ed attualmente coltivato a semi di bietola e mais;

- Mappale 111, terreno con attribuita la qualità “seminativo di classe 3”, avente superficie di 10.755 mq catastali ed attualmente coltivato a semi di bietola e mais;

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

#### “LOTTO 2”

La superficie commerciale del bene (fabbricato) in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

**Superficie commerciale Sub. 1 ..... mq. 182,20**

**Superficie commerciale ragguagliata Sub. 2 ..... mq. 55,65**

**Superficie commerciale ragguagliata Sub. 3 corte (2.770 – 176,40 = 2.593,60 mq x 0,10) ..... mq. 259,36**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

#### “LOTTO 2”

#### FABBRICATO E CORTE – FOGLIO 157, MAPPALE 23

Considerando che:

- La Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto di dissesto e crollo del beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna (quotazioni OMI secondo semestre 2023) ed in base anche alle quotazioni ad oggi in essere per immobili con le medesime caratteristiche e nella medesima zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto in cui versano e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la qualità, lo stato di degrado, la natura delle unità, si assume il valore unitario di €/mq 300,00 .

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

FOGLIO 156, MAPPALE 174 – FOGLIO 157, MAPPALI 19, 21, 22 e 111

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, le Tabelle dei “VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA annualità 2023 – Regione Agraria n° 3 – PIANURA DI RAVENNA Comuni di Cervia e Ravenna”, assegna alla coltura SEMINATIVA un Valore Agricolo €/Ha 27.000,00.

\* \* \*

## DEPREZZAMENTI

### “LOTTO 2”

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 manutenzione, nonché delle stesse particolari caratteristiche degli immobili, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato di "rudere" a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Verrà applicata una detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene del 15%.

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

#### "LOTTO 2"

Come detto,

- per i subalterni 1, 2 e 3 si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 300,00;
- per i terreni si assume come valore agricolo di riferimento un valore di €/Ha 27.000,00.

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

#### **Valore subalterni 1, 2 e 3 del mappale 23**

Mq (182,20+55,65) x €/mq 300,00 = € 71.355,00

Mq corte 259,36 x €/mq 10,00 = € 2.593,60

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)

€ 0,00

**restano** € 73.948,60

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 11.092,29

**restano** € **62.856,31**



**Sub. 1-2-3 arrotondato per eccesso € 63.000,00**

**Valore del Terreno (F. 156 - M. 174)**

Ha 7,93021 x €/Ha 27.000,00 = € 214.115,67

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (20%) € 42.823,12

**restano € 171.292,55**

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 25.693,87

**restano € 145.598,68**

**Terreni - arrotondato per difetto € 145.500,00**

**Valore dei Terreni (F. 157 - M. 19, 21, 22, 111)**

Ha (tot) 9,956 x €/Ha 27.000,00 = € 268.812,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano € 268.812,00**

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 40.321,80

**restano € 228.490,00**

**Terreni - arrotondato per eccesso € 228.500,00**

**LOTTO 2**

**Valore degli immobili e terreni per la piena proprietà (\*)**

**(63.000+145.500+228.500) ..... € 437.000,00**

(Euro quattrocentotrentasettemila/00) - NON LIBERO DA GRAVAMI.

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

\*\*\*

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

### “LOTTO 3”

Trattasi di appezzamenti di terreno situati alla foce del Fiume Savia, accessibili da Viale Romagna di Lido di Savio.

\*\*\*

## DESTINAZIONE URBANISTICA

### “LOTTO 2”

FOGLIO 71 – MAPPALI 13 - 438 (come da CDU)

- Nel PSC del Comune di Ravenna, i terreni risultano classificati in:

*“Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, reticolo idrografico” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 66”;*

*L’area è inserita in “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata Pr ara16”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 22 C.4;*

*L’area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 31;*

*L’area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. 30;*

*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;*

- Nel RUE del Comune di Ravenna, l'area è destinata:

- a *“Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 – Reticolo idrografico”* disciplinata dalle *Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. V.2.4;*

*L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, Ara – Aree di riqualificazione ambientale – Pr Ara 16”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3.*

*L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c8;*

*L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Primo Livello, Connessioni primarie”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c2;*

*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/i, Contesti paesistici locali – 7.5 Lido di Classe”, 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 della potenzialità archeologica, Aree di tutela della potenzialità archeologiche – Zona 4”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;*

\* \* \*

# SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

## “LOTTO 3”

QUOTA DI PROPRIETA' 24/72

I terreni, censiti al Foglio 71, Mappali 13 e 438 risultano privi di insediamenti.

\* \* \*

# FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

## “LOTTO 3”

Trattasi di “aree private” prive di vincoli.

\* \* \*

# DESCRIZIONE DEL BENE

## “LOTTO 3”

TERRENI CENSITO AL FOGLIO 71, MAPPALI 13 - 438

Trattasi di terreni alla foce del Fiume Savio, antistanti la battigia, adiacenti a capanni da pesca e complessi immobiliari.

- Mappale 13, terreno con attribuita la qualità “prato di classe U”, avente superficie di 1.460 mq catastali;
- Mappale 438, terreno con attribuita la qualità “incolt ster”, avente superficie di 30 mq catastali;

Non sono identificati sul posto i confini dei mappali.

\* \* \*

# CONSISTENZA COMMERCIALE

## “LOTTO 3”

QUOTA DI PROPRIETA' 24/72

\* \* \*

**STIMA DEL BENE****“LOTTO 3”**

FOGLIO 71, MAPPALE 13

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, le Tabelle dei “VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA annualità 2023 – Regione Agraria n° 3 – PIANURA DI RAVENNA Comuni di Cervia e Ravenna”, assegna alla coltura PRATO un Valore Agricolo €/Ha 10.300,00.

FOGLIO 71, MAPPALE 438

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, le Tabelle dei “VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA annualità 2023 – Regione Agraria n° 3 – PIANURA DI RAVENNA Comuni di Cervia e Ravenna”, assegna alla coltura INCOLT STER non attribuiscono nessun valore.

Tuttavia, tali mappali non presentano le configurazioni “agricole” di *prato* ed *incolt ster*, ma più una configurazione di spiaggia, parcheggio e/o altre opportunità di utilizzo.

Si ritiene pertanto di attribuire un valore di €/mq 30,00.

\* \* \*

**DEPREZZAMENTI****“LOTTO 3”**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall’art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti. Verrà applicata una detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene del 15%.

\* \* \*

**CONTEGGI DI STIMA****“LOTTO 3”**

Come detto, non avendo i mappali le configurazioni colturali identificate in visura, il valore viene pertanto determinato come segue:

**Mappale 13**

$Mq\ 1.460/72 = 20,277\ mq$

$20,277 \times 24 = 486,648\ mq\ di\ proprietà$

$486,648 \times \text{€/mq}\ 30,00 = \text{€}\ 14.599,44$

**Mappale 438**

$Mq\ 30/72 = 0,416\ mq$

$0,416 \times 24 = 9,984\ mq\ di\ proprietà$

$9,984 \times \text{€/mq}\ 30,00 = \text{€}\ 299,52$

**Valore LOTTO 3**

$\text{€}\ 14.599,44 + 299,52 = \text{€}\ 14.898,96$

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)

€ 0,00

**restano** € 14.898,96

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 2.234,83

**restano** € 12.664,13

**arrotondato per difetto** € **12.500,00**

**LOTTO 3**

**Valore dei terreni per la quota di proprietà 24/72 (\*)**

**Mappali 13 – 438 ..... € 12.500,00**

(Euro dodicimilacinquecento/00) - NON LIBERO DA GRAVAMI.

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

\* \* \*

## RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato, attribuito ai lotti formati nella presente relazione di stima, da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

### LOTTO 1

Compendio formato da fabbricati finalizzati all'espletamento dell'attività di allevamento bovino, con relativi terreni agricoli in Ravenna, Via Macoda di Sopra, 5.

Valore di realizzo del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito in Ravenna (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. Savio al Foglio 7, mappali 125, 128, Foglio 14, mappale 170 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 14, mappale 169, subalterni 1-2-4-6-7

**Valore del LOTTO 1 per la piena proprietà (\*) € 1'629.000,00**

(Euro unmilionesecentoventinovemila/00) **NON LIBERO DA GRAVAMI**

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

### LOTTO 2

Compendio formato da un fabbricato (rudere) in stato di degrado, con relativi terreni agricoli in Ravenna, Via Bagnolo Salara, 57.

Valore di realizzo del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova sito in Ravenna (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, Sez. Savio al Foglio 156, mappale 174, Foglio 157, mappali 19,

21, 22, 111 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Savio,

Foglio 157, mappale 23, subalterni 1-2-3

**Valore del LOTTO 2 per la piena proprietà (\*) € 437.000,00**

(Euro quattrocentotrentasettemila/00) **NON LIBERO DA GRAVAMI**

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

### **LOTTO 3**

Terreni adiacenti la foce del Fiume Savio e fronti stanti la battigia, in

Lido di Savio (RA), nei pressi di Viale Romagna.

Valore di realizzo dei terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano siti in Ravenna (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, Sez. Savio al Foglio 71, mappali 13, 438

**Valore del LOTTO 3 per la quota di proprietà 24/72 (\*)**

..... € 12.500,00

(Euro dodicimilacinquecento/00) **NON LIBERO DA GRAVAMI.**

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza

Ravenna , 20.09.2024

Revisione 01, 24.10.2024

Revisione 02, 29.10.2024

Integrazione 03, 21.07.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Silvia Scarpa

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica.

B. Visure catastali

C. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

D. Estratto di mappa

E. Precedenti edilizi

F. Atto di provenienza del bene

G. Ispezione ipotecaria

H. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)

I. Certificato anagrafico e matrimoniale