

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/2023 riunito al

promosso da

N. 112/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

contro

R.G. ESEC.

Udienza 10.01.2024

.....

C.T.U.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

RELAZIONE TECNICA

2. Identificazione catastale dei beni pignorati

I cespiti oggetto della procedura n. 69-2023 e dunque della presente integrazione, si trovano tutti in **Comune di Solarolo** alla **Via Padrina s.n.c.** e risultano attualmente censiti come segue:

Catasto FABBRICATI

- Fg. 8 M. 830 Cat. F/1 - piano T - mq. 3297;
- Fg. 8 M. 837 Cat. F/1 - piano T - mq. 453;
- Fg. 8 M. 842 Cat. F/1 - piano T - mq. 50;
- Fg. 8 M. 845 Cat. F/1 - piano T - mq. 47;
- Fg. 8 M. 846 Cat. F/1 - piano T - mq. 176;
- Fg. 8 M. 848 Cat. F/1 - piano T - mq. 213;
- Fg. 8 M. 849 Cat. F/1 - piano T - mq. 7180.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dai relativi certificati catastali aggiornati al 21.11.2023 e qui uniti in **doc. 1a**, i beni sopra elencati risultano intestati a:

- con sede in - c.f. per l'intera quota di proprietà.

La vendita dei beni oggetto della presente relazione dovrà avvenire in LOTTO UNICO congiuntamente ai beni già stimati e di cui al procedimento di escuzione n. 112-2021.

3. Accatastamento

La categoria catastale "F/1" identifica un'area urbana ovvero una superficie di corte priva di fabbricati sebbene sia caratterizzata da una spiccata vocazione all'urbanizzazione.

Per norma si tratta di una categoria "provvisoria" ovvero avente durata fino all'edificazione sul lotto.

Per la conformazione dei lotti si prenda visione dell'estratto di mappa catastale unito in **doc. 2a** sul quale le particelle oggetto della presente integrazione sono state evidenziate con bordatura rossa.

4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. 1560 del 15.06.2023 e nella relativa nota di trascrizione art. 10294 del 19.07.2023 **corrispondono** a quelli catastali citati al soprastante *paragrafo 2*.

Si segnala che, sia nel pignoramento che nella relativa nota di

trascrizione, viene riportato che la società debitrice ha sede in, tuttavia nei certificati catastali ne viene indicata la sede in Il numero di partita Iva è comunque il medesimo.

NOTA BENE

Preme evidenziare che il presente procedimento di esecuzione immobiliare riguarda le restanti particelle catastali in capo alla Società (ora in Fallimento) e rientranti all'interno del perimetro della Scheda di progetto del PRG-RUE, escluse dal precedente pignoramento di cui alla E.I. 112-2021.

5. Descrizione del bene

vedasi la relazione fotografica (doc. 3a)

I beni in stima riguardano le aree adibite rispettivamente a strade, verde, parcheggi e laminazione di cui alla lottizzazione denominata “**Area ex allevamento Via Padrina**” in Via Padrina a Solarolo (RA).

Si tratta di una lottizzazione con opere di urbanizzazione ad oggi non completate, attuata nel 2008 su progetto unitario ad iniziativa privata e relativa convenzione, quest’ultima tutt’ora in corso di validità.

Il progetto venne presentato a nome della Soc. con sede in, alla quale, in data 22.11.2007 è subentrata la Soc., attuale debitrice.

L’area di intervento è collocata in prossimità del centro urbano del Comune di Solarolo, su terreno pianeggiante.

All'estremo Nord di detta area è presente un oleodotto militare interrato la cui interferenza con il progetto unitario è stata oggetto di confronto diretto con l'aeronautica militare, così come per la presenza, sempre nelle vicinanze del comparto, di un elettrodotto di proprietà ENEL in parte aereo ed in parte interrato. Inoltre due dei lotti in progetto sono inseriti all'interno della fascia di rispetto denominata "canale dei mulini" tutelata dal vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1089/'39 e per la quale è prevista la realizzazione di un corsello panoramico ciclo-pedonale volto alla valorizzazione di detta area.

Il progetto presentato ed autorizzato prevede, nell'insieme, l'individuazione di otto (8) lotti di vendita per una superficie massima edificabile pari a mq. 5.603,90, una volumetria di mc. 9.090,00 ed una superficie totale da destinarsi a verde privato pari a mq. 1861,88, oltre alla realizzazione della viabilità di collegamento, verde pubblico e laminazione, il tutto in attuazione della Scheda "C" del PRG all'epoca vigente e come da progetto autorizzato del quale si tratterà meglio in seguito, anche allegando ogni opportuna documentazione.

Anche al momento del sopralluogo di aggiornamento, il comparto è stato rinvenuto in completo abbandono, soprafatto dalla vegetazione, da ultimare per quel che concerne le opere di urbanizzazione ed in parte colpito da atti vandalici che l'hanno privato di parte dei manufatti

facenti parte dell'impiantistica già realizzata (vedasi foto dalla 1 alla 8).

Si conferma il perdurare della presenza, su parte delle aree interessate, di materiali e attrezzature di vario genere in deposito e che dovranno essere rimosse per dare seguito alle opere di lotizzazione, così come l'impianto a frutteto messo a dimora nell'area destinata alla laminazione (mappale 849).

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si veda la riproduzione della foto satellitare sovrapposta alla mappa catastale, unita in **doc. 4a** mentre per ulteriori dettagli si intende qui integralmente richiamata la relazione di stima unita al procedimento n. 112-2021.

6. Provenienza - possesso del bene - regime patrimoniale

Vedasi il Certificato notarile a firma del notaio..... del 20.07.2023 unito in **doc. 5a**.

I beni in stima risultano attualmente in capo alla società debitrice come sopra generalizzata, per l'intera proprietà.

La citata Società ne è divenuta titolare a seguito di compravendita a magistero notaio Dott. di (BO) Rep. n. 36369/3946 del 19.07.2007, trascritta il 26.07.2007 al n. 18987 di Reg. Gen. ed al n. 11340 di Reg. Part., per acquisto fatto dalla

La Soc., a sua volta, era divenuta proprietaria dei beni in stima, in parte con atto di compravendita a magistero notaio Dott. di (RA) del 19.09.1968 Rep. 22400 ed in

parte con atto notaio Dott. del 28.12.1972 Rep. 4080.

Per la Soc. - P.iva con sede in ne è
stato dichiarato il fallimento n. 97/2021 con procedura
iscritta presso il Tribunale di Bologna il 28.10.2021 - G.D.
Dott.ssa - curatrice fallimentare Dott.ssa

7. Confini

I cespiti in stima confinano con beni di proprietà della stessa
Società esecutata (*particelle 831, 832, 833, 835, 836, 838, 839*);
con altre èarticelli di proprietà di soggetti terzi: *particelle 702,*
708, 834, 840, 841, 847, pubblica Via Padrina, salvo altri.

8. Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la già citata Certificazione notarile a firma del Dott.
.... del 20.07.2023 unita in **doc. 5a.**

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di
Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra
fino al 28.11.2023, **non sono emerse ulteriori formalità**
pregiudiziavoli; si veda la stampa negativa unita in **doc. 6.**

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti
formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- art. 688 del 22.03.2013 - **ipoteca giudiziale** derivante da
decreto ingiuntivo del 15/03/2013 - Rep. n. 2183 - capitale
€ 400.000,00 - ipoteca di € 400.000,00 a favore di.....e

- contro con sede in gravante sui beni in stima;
- art. 538 del 26.02.2018 - **ipoteca legale** per capitale di € 23.964,76 - ipoteca di € 47.929,52 a favore e contro con sede in gravante, insieme a maggior consistenza, sui beni in stima.

Trascrizioni

- art. 10294 del 19.07.2023 - trascrizione contro - **pignoramento immobiliare** a favore di con sede in ed a a carico di con sede in, gravante, insieme a maggior consistenza, sui beni in stima.

Vincoli

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott., Rep. n. 36369/3946 del 19.07.2007 è emerso il seguente vincolo:

- servitù di oleodotto a favore dell'Aeronautica Militare e gravante esclusivamente sulla particella **849**.

Si specifica altresì che i beni oggetto della presente relazione, sotto il profilo urbanistico, rientrano all'interno della "Scheda C" di PRG denominata "Ex allevamento di Via Padrina" il cui schema di inquadramento operativo (S.I.O.) è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22.06.2005 - verbale n. 42, a seguito di specifica istanza presentata dal legale rappresentante della Società all'epoca proprietaria.

Per quel che concerne i restanti vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica di lottizzazione, si rimanda al

capitolo relativo alla conformità edilizia che segue.

9. Conformita' edilizia - Agibilità - Urbanistica

Dalle ricerche precedentemente effettuate presso l'Archivio del Comune di Solarolo, in riferimento ai beni in stima, sono emerse le seguenti informazioni:

- Sul comparto in esame, prima dell'intervento di lotizzazione in essere, erano presenti vari fabbricati i quali sono stati totalmente demoliti con Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 245 del 14.01.2006 e relativa dichiarazione di fine lavori del 28.04.2007.
- Con verbale del Consiglio Comunale n. 42 del 22.06.2005 venne deliberata l'approvazione dello schema di inquadramento operaio (SIO) per la Scheda "C" denominata "Ex Allevamento Via Padrina".
- In data 04.09.2006 con Prot. 5470 del 06.09.2006 venne presentata da domanda per l'esecuzione di un Progetto Unitario relativo all'area posta in Via Padrina, in attuazione della Scheda "C" del PRG .
- In data 22.11.2007 con Prot. 7289 del 23.11.2007 venne presentata da con sede in, comunicazione di subentro nel progetto, alla precedente società.
- Con delibere di Giunta Comunale n. 34 del 18.03.2008 e n. 130 del 04.11.2008 (quest'ultima per rettifica della precedente) venne approvato lo Schema di Convenzione per l'esecuzione delle trasformazioni del comparto di cui sopra.

- Con atto notaio Dott., Rep n. 38304 del 19.11.2008 venne stipulata la Convenzione per la "Realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al progetto unitario di iniziativa privata", registrata a Imola il 25.11.2008 al n. 4406 serie 1T e trascritta a Ravenna il 01.12.2008 all'art. 15161. La predetta Convenzione prevedeva l'impegno di entrambe le Società sopra generalizzate, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (U1).

Si segnala che, dalle verifiche di aggiornamento condotte presso il Settore Urbanistica preposto, la predetta convenzione è ancora in corso di validità ed a seguito delle varie proroghe governative avrà **scadenza il 19.11.2025**.

Si evidenzia inoltre, per quanto occorre possa, che la convenzione richiama, fra gli altri, il mappale **834** di proprietà della; nella realtà, allo stato odierno, detta particella risulta di proprietà del Sig.(persona fisica), rinvenendo dunque una incongruenza: Il Sig., infatti, interviene nella convenzione non in proprio ma come unico socio accomandatario della

- In data 29.12.2008 con Prot. n. 7737 venne rilasciato dal Comune di Solarolo il Permesso di Costruire n. 24/2008 in ditta, costituente altresì Autorizzazione Ambientale ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, in quanto l'area è sottoposta, per una minima parte, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 *lettera c*).

- Con determina Prot. 1545 del 18.03.2009, emessa dal Settore Sviluppo Economico e Gestione Territorio del Comune di Solarolo, venne parzialmente annullato il P.d.C. n. 24/2008 causa un errore di procedura nell'applicazione della legge all'epoca vigente, sia nella Convenzione che nel P.d.C. in tema di affidamento dei lavori. La determina prevedeva il mantenimento della validità dell'istanza e degli oneri versati.
- In data 20.03.2009 con Prot. n. 1607 venne rilasciato dal Comune di Solarolo il **Permesso di Costruire n. 3/2009** in ditta per l'esecuzione del progetto unitario sopra citato. Si precisa in merito che il titolo risulta ad oggi ampiamente scaduto pertanto sarà da rinnovare per poter procedere con l'intervento ed arrivare alla fine lavori-collaudato delle opere.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 9 del 25.06.2010 venne nominato il collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria nella persona del Dott., con spese di collaudo totalmente a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Per quel che concerne l'aspetto urbanistico, in data 15.11.2023 con Prot. 116004 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e rilasciato dal medesimo ufficio in data 22.11.2023; si unisce in **doc. 7a**.

Dalla convenzione emergono i seguenti dati significativi:

- *Superficie Territoriale (Sup. catastale) pari a mq. 22.556,00;*

- superficie Parcheggi pubblici da cedere pari a mq. 405,00;
- superficie Area verde da cedere pari a mq. 7.876,00;
- superficie a viabilità da cedere pari a mq. 1.437,00;
- superficie ciclabile, aiuole, marciapiedi pari a mq. 1.295,00;
- superficie fondiaria (edificabile) pari a mq. 5.602,00
- volume massimo edificabile pari a mc. 9.090,00.

Le aree da cedere di cui sopra ed oggetto della presente relazione sono identificate con le particelle catastali del Foglio 8 di Solarolo nn. **830; 837; 842; 845; 846; 848 (parte di mq. 213) e 849, tutte intestate alla**

Dal CDU rilasciato dallo SUE emerge l'attuale inserimento dei mappali **830-837-842-845-846 e parte dell'849** in stima, all'interno di area urbana sottoposta alla **Scheda progetto U.37** del vigente RUE approvato, mentre il mappale **848** in area urbana di conservazione del verde privato.

NOTA BENE:

La Scheda U.37, in alternativa a quanto previsto nella precedente Scheda "C", contempla la possibilità dell'attuazione attraverso un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area di scheda, e successivi interventi edilizi diretti.

L'introduzione di tale possibilità è frutto dell'adozione della variante al RUE Intercomunale n. 1 denominata "Variante di assestamento" volta a recepire un aggiornamento del piano vigente per ottenere un maggior allineamento fra gli strumenti urbanistici (RUE Comune di Faenza e RUE Intercomunale)

In merito a quanto sopra, ai fini della presente relazione di stima ed in particolare della determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare di cui ai riunito procedimenti nn. 112-2021 e 69-2023, si specifica che si è preso in considerazione il completamento dell'attuazione della Scheda "C", in quanto il relativo iter amministrativo è già stato avviato.

11. Divisibilità

Essendo stato pignorata l'intera proprietà dei beni in capo alla società debitrice **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle particelle rimaste escluse dal precedente procedimento di esecuzione immobiliare n. 112-2021, sebbene facenti parte integrante del progetto attuabile con la Scheda "C" di PRG di cui s'è già ampiamente trattato.

Si rileva, in merito, come il più probabile valore di mercato del **lotto unico**, indicato nel precedente elaborato peritale (E.I. 112-2021), fosse da considerarsi attuabile nella sola ipotesi in cui vi fosse stata la disponibilità delle particelle oggetto della presente procedura, così come riportato in calce nella menzionata perizia.

Con ciò si specifica che la valorizzazione di ciascun lotto edificabile, indicata nell'elaborato E.I. 112-2021 e costituente il comparto in esproprio, già contempla la quota parte delle

aree da cedere per convenzione al Comune di Solarolo, trattandosi di dotazioni territoriali senza le quali non vi sarebbe la possibilità di attuare l'intervento edilizio e dunque di raggiungere il valore unitario già esposto in perizia (circostanza già segnalata nel precedente elaborato E.I. 112-2021 - pagina 24).

In conclusione si conferma che il più probabile valore di mercato del **Lotto Unico** esposto in perizia E.I. 112-2021 in € **222.000,00** (*diconsi euro duecentoventiduemila/00*) al netto dei deprezzamenti per ripristini, completamenti e ribassi per assenza di garanzia, come meglio indicati nell'elaborato del 14.09.2022, già teneva conto della disponibilità delle particelle oggetto della presente relazione e ne ricomprendeva dunque anche la relativa computazione economica; **nulla pertanto ad oggi v'è da aggiungere al prezzo base d'asta già definito.**

13. Stima

Vedasi quanto riportato al *capitolo 12* precedente.

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

doc. 1: certificati catastali;

doc. 2aa: estratto di mappa catastale;

doc. 3a: relazione fotografica;

doc. 4a: satellitare su mappa catastale;

doc. 5a: certificazione notarile Dott.del 20.07.2023;

doc. 6a: stampa negativa formalità

doc. 7a: CDU

doc. 8a: check list;

doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Distinti saluti

Faenza, 01.12.2023

Il C.T.U.

.....