

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/2023 riunito al

promosso da

N. 112/2021



.....

R.G. ESEC.

contro

ALLEGATO A

.....

C.T.U.

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA

Identificazione catastale

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.

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.

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.

Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 5).

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 Bologna, alla quale, in data 22.11.2007 è subentrata la Soc.in Fallimento, 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, sopraffatto 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 lottizzazione, 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.

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 01.12.2023

Il C.T.U.

.....