

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
dott. Samuele Labanca**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 116/2022**

Promossa da: .....

Contro: .....

**ALLEGATO A**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL' IMMOBILE**



Faenza, .....

Ing. Andrea Alfieri, via S. Martino 103/19, 48018 Faenza - cell. + 39 333 99 40 991, mail: [a.alfieri@andreaalfieri.com](mailto:a.alfieri@andreaalfieri.com); pec: [andrea.alfieri3@ingpec.eu](mailto:andrea.alfieri3@ingpec.eu)

|     | SOMMARIO                                                                       |      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1.  | Unione delle Romagna Faentina, Comune di Brisighella, Ravenna , via Bicocca 36 | . 3  |
| 1.1 | Identificazione catastale                                                      | . 3  |
| 1.2 | Provenienza del bene                                                           | . 3  |
| 1.3 | Esistenza di parti comuni e/o servitu'                                         | . 4  |
| 1.4 | Vincoli                                                                        | . 4  |
| 1.5 | Atti pregiudizievoli                                                           | . 5  |
| 1.6 | Indagine amministrativa                                                        | . 5  |
|     | LOTTO 1                                                                        | . 6  |
|     | LOTTO 2                                                                        | . 13 |
|     | Prospetto riepilogativo                                                        | . 16 |

**1. UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA, COMUNE DI BRISIGHELLA, RAVENNA, VIA BICOCCA 36****1.1 - identificazione catastale**

Attraverso la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma della dott. sa ..... Notaio in ....., iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ..... e ....., del 09 settembre 2022, nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 10/01/2023,

- ....., nato a ..... (...) il ..... , C.F. ...., al quale risulta ascrivita la piena proprietà (1/1)

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/03/2009 Pratica n. RA0045622 in atti dal 23/03/2009 COSTITUZIONE (n. 617.1/2009)

dei beni immobili seguenti

- Comune di Brisighella (B188), Provincia di Ravenna, Foglio 63, part. 111, VIA BICOCCA 36, piano T, Categoria D/1; Rendita €. 506,00 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2017 Pratica n. RA0014775 in atti dal 05/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2392.1/2017);
- Comune di Brisighella (B188), Provincia di Ravenna, Foglio 63, part. 111, Particella con destinazione ENTE URBANO, Superficie 3.965 mq., Tipo mappale del 20/03/2009 Pratica n. RA0044746 in atti dal 20/03/2009 (n. 44746.1/2009);
- ....., nato a ..... (....) il ..... , C.F. ...., alla quale risulta ascrivita la piena proprietà (1/1)

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 20/03/2009 - n. 44746.1/2009 - Pratica n. RA0044746 in atti dal 20/03/2009

del bene immobile seguente

- Comune di Brisighella (B188), Provincia di Ravenna, Foglio 63, part. 110, Particella con qualità SEMINATIVO di Classe 4, Superficie 1.535 mq., Redditi: domenicale euro 7,13 agrario euro 8,72 Tipo mappale del 20/03/2009 Pratica n. RA0044746 in atti dal 20/03/2009 (n. 44746.1/2009)

**1.2 - provenienza del bene**

Attraverso la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) a firma della dott. sa ....., Notaio in ....., iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ..... e Termini ....., nel ventennio in esame, alla data del 06/08/2022 per gli immobili di cui alla presente relazione, e che risultano di proprietà di ....., si rivelano le seguenti provenienze:

A. a ....., la quota per intero in piena proprietà dell' immobile, tra gli altri, in Brisighella Foglio 63 Particella 37, in morte di ..... nato il 19/08/1923 a ..... (....) Codice Fiscale ....., deceduto il ..... registrata il 08/08/2008 al Numero di repertorio 41/572 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 17/09/2008 ai NN. 19828/1912 devoluto per legge (Risulta trascritta in data 12/02/2014 ai nn. 2228/1611 accettazione tacita dell' eredità in morte di ..... nato il ..... a ..... (....) Codice Fiscale ....., da parte dell' erede sig. .... nascente da atto Notaio ....., sede ..... (....) del 11/02/2014;

B. a ....., la quota dell' intero in piena proprietà dell' immobile, tra gli altri, in ..... Foglio 63 Particella 37 era pervenuta per successione, in morte di ..... nata il ..... a ..... (....) Codice Fiscale ....., deceduta il ..... registrata il 20/05/2004 al Numero di Repertorio 43/541 Ufficio del Registro, trascritta il 10/06/2004 ai nn. 14269/9147 devoluto per legge;

C. a ....., la quota della piena proprietà dell' immobile, tra gli altri, in Brisighella Foglio 63 Particella 37 e pervenuta per atto di compravendita del 31/07/1991 a rogito Notaio ..... n. di Repertorio 88703, trascritto il 27/08/1991 nn. 11261/7600, da potere di "..... - ....." con sede in .....

### 1.3 - esistenza di parti comuni e/o servitu'

Si intendono costituite, anche ai sensi dell' art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall' essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

Non risultano servitù attive.

### 1.4 - vincoli

Si riportano gli articoli di cui al CDU del 10/03/2023:

#### **REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO**

- **Foglio 63 Mappale 110:**

Art. 13 - Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (parte)

Art. 14 - Aree di valore naturale e ambientale (parte)

- **Foglio 63 Mappale 111:**

Art. 13 - Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- **Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavole 19.3-19.4**

- **Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 19**

### 1.5 - atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, attraverso la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma della dott. sa ....., Notaio in ....., iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ..... e ....., del 09 settembre 2022 **nel ventennio in esame**, il compendio immobiliare qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Iscrizione NN. 7625/1347 del 13/05/2016** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/05/2016 Numero di repertorio 785/2016 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ Sede FORLÌ **A favore** di ..... Sede ..... Codice Fiscale ..... (Domicilio ipotecario eletto c/o AVV. ...., VIA ..... N. ...., ..... (....), **contro** ..... Nato il ..... a ..... (....) Codice fiscale ..... capitale €. 49.532,57 Totale €. 90.000,00 Grava su Brisighella Foglio 63 particella 111;

• **Iscrizione NN. 21163/3714 del 04/12/2017** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/02/2017 Numero di repertorio 774 emesso TRIBUNALE Sede RAVENNA **A favore** di ..... Sede ..... Codice fiscale ..... **contro** ..... Nato il ..... a ..... (....) Codice fiscale ..... capitale €. 20.631,39 Totale €. 41.300,00 Grava su Brisighella Foglio 63 Particella 111;

• **Trascrizione NN. 18012/12531 del 05/08/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/07/2022 Numero di repertorio 2072 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA **A favore** di ..... Sede ..... Codice fiscale ..... (Richiedente ..... CODICE FISCALE ..... VIA ..... N. ....) **contro** ..... Nato il ..... a ..... (....) Codice fiscale ..... Grava su Brisighella Foglio 63 Particella 111, Brisighella Foglio 63 Particella 110 particella 111

### 1.6 - indagine amministrativa (licenze e idoneità)

Compiuto il dovuto accesso agli atti presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) - UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA, Comune di Brisighella, il 22 febbraio 2023, di seguito i documenti e le licenze che riguardano il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale:

- **D.I.A. n. 2007/4 prot. SUAPA n. 46/2007, autorizzata dalla Comunità Montana dell' Appennino Faentino - Servizio Associato per le Attività Produttive, con provvedimento in data 29 giugno 2007 prot. N. 4733;**

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell' UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA - Comune di Brisighella, sulla base della documentazione raccolta, lo scrivente non ha trovato riscontro della presenza di ulteriori pratiche o titoli autorizzativi.

## LOTTO 1

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI BRISIGHELLA, RAVENNA (RA), ALLA VIA BICOCCA 36, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL FOGLIO 63, PARTICELLA 111 (OPIFICIO) E AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL 63, PARTICELLA 111 (ENTE URBANO)**

**1.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un lotto di terreno, "in seconda linea" dopo una piantagione di ulivi in fregio alla strada di via Bicocca, che si presenta come appezzamento inserito in una "conca" scoscesa circondato a nord, a est e a ovest da ulivi e a sud da un area incolta con arbusti di altezze varie.

Il lotto risulta perimetralmente protetto da una recinzione in rete metallica verde su pali per un' altezza di circa 180 cm; sul lato nord-ovest del lotto è presente un cancello in ferro zincato a due ante a battente, per consentire l' accesso al personale addetto alla manutenzione dei realizzati due impianti fotovoltaici della potenza massima nominale, ciascuno, di 44,72 kW.

Prima di relazionare sul tipo e sullo stato di consistenza e di esercizio degli impianti predetti, si precisa che:

- i committenti realizzatori dei due menzionati impianti erano .....  
(di ....., parte eseguita), via ....., ..... e ....., via ....., .....

- con scrittura privata ("Contratto di comodato", agli atti del Comune di Brisighella tra gli allegati alla DIA n. 4/2007, prot. 281 del 12/01/2007, il proprietario del lotto attualmente identificato al Fg. 63, part. 112, confinante all' oggetto della presente su cui sono installati i pannelli fotovoltaici, il sig. ...., nato il ..... a ....., nell' atto di cui indicato quale "comodante", nonché padre del ....., riconosceva a ....., indicato nella predetta scrittura privata "comodatario", e ai terzi che ne abbiano totale o parziale disponibilità, il diritto di passaggio sulla propria attigua proprietà solo ed esclusivamente per poter accedere al sito sui cui verranno ubicati gli impianti ( altrimenti intercluso);

- a ....., la quota dell' intero in piena proprietà, tra gli altri, del lotto identificato al Fg. 63, part. 112, perveniva per successione testamentaria in morte del (padre) sig. ...., nato a ..... il ....., deceduto in data ....., come da den. n. 41 vol. 572, registrata a Faenza l' 8 agosto 2008 trascritta a Ravenna in data 17 settembre 2008 all' art. 11912, come da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio ..... di ..... in data 27 marzo 2008, rep. n. 11609/4642, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 9 aprile 2008 all' art. 4670;

- successivamente, nell' ambito di una procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2018 promossa da ..... contro ..... e ..... (parte eseguita del presente oggetto di relazione peritale), avveniva il TRASFERIMENTO della piena proprietà a favore di ....., con sede in ..... (....) via P....., codice fiscale, partita iva ed iscrizione al

Registro delle Imprese di ..... n. ...., tra gli altri del bene immobile identificato al catasto Terreni del Comune di Brisighella al fg. 63, mapp. 112, come detto già intestato per la piena proprietà a ....., nato a ..... (....) in data il ....., come bene personale, con le pertinenze, successioni, ragioni, **servitu' attive e passive** come risultanti dalla dichiarazione di successione testamentaria in morte del (padre) sig. ...., nato a ..... il ....., deceduto in data ....., come da den. n. 41 vol. 572, registrata a Faenza l' 8 agosto 2008 trascritta a Ravenna in data 17 settembre 2008 all' art. 11912, come da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio ..... di ..... in data 27 marzo 2008, rep. n. 11609/4642, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 9 aprile 2008 all' art. 4670.

Passando alla descrizione degli impianti, ciascuno è costituito da moduli fotovoltaici montati sopra al terreno mediante opportuna struttura a inseguimento su due assi e collegati alla rete elettrica di distribuzione. Le strutture sono disposte in modo da limitare il piu' possibile l' effetto di ombreggiamento reciproco.  
I componenti principali del sistema fotovoltaico sono:

- i moduli fotovoltaici;
- la struttura di sostegno e di ancoraggio;
- cavi e cavidotti;
- il gruppo di conversione CC/CA;
- il contatore dell' energia prodotta;
- la connessione alla rete elettrica di distribuzione.

Sinteticamente, e a seguito di una ricognizione a vista, la descrizione della configurazione di ciascun impianto è la seguente:

- generatore fotovoltaico: come su accennato è dimensionato per avere una potenza nominale massima di 48,16 kWp; è costituito in totale da 24 moduli da 215 Wp marca S.E.PROJECT modello SEM220/215, e fa capo ad un gruppo di conversione statico (inverter) di tipo trifase della potenza nominale di 48,8 kW marca ELETTRONICA SANTERNO modello SUNWAY 600V TG53 per impianti ad inseguimento; è poi costituito da 14 stringhe collegate tra loro in parallelo, dove ogni stringa è costituita da 16 moduli fotovoltaici collegati tra di loro in serie (ogni modulo è fornito di diodo bypass); ogni stringa ha un diodo di blocco sul polo positivo (al fine di evitare il ricircolo di corrente); ogni stringa ha: una tensione MPP a +25°C di 477V, una tensione MPP a +50°C di 417V e una tensione a circuito vuoto a -10°C di 670V; il generatore qui descritto ha una corrente MPP di 98,70A;

- gruppo di conversione: inverter di tipo trifase, della potenza nominale di 40,8kW marca ELETTRONICA SANTERNO modello SUNWAY 600V TG 53 per impianti a inseguimento, a tecnologia pulse-width-modulation (PWM), munito delle opportune protezioni di min. Tensione e min. Frequenza;

- struttura di supporto: in acciaio zincato a caldo con viteria in inox, costituita da pali supportante il sistema motorizzato per l' inseguimento e i profili portanti di aggancio dei moduli;

- cablaggi: questi sono garantiti attraverso cavi conduttori in rame isolato del tipo FGO70R a norme CEI e marchiatura IMQ, con grado di isolamento; i cavi che

garantiscono l'interconnessione dei moduli sono staffati sulla struttura di sostegno dei moduli e le connessioni moduli - gruppo convertitore avviene tramite cavi infilati in cavidotti in pvc rigido (per le parti esposte) e del tipo corrugato (per le parti non esposte);

Dal punto di vista prestazionale e dei requisiti, ciascun impianto è stato progettato affinché fornisca una potenza attiva, lato corrente alternata, superiore al 75% della potenza nominale e dell'impianto fotovoltaico, riferita alle condizioni di irraggiamento STC di 1000 W/mq a 25°C. L'efficienza nominale del generatore fotovoltaico è numericamente data dal rapporto tra la potenza nominale del generatore stesso (espressa in kW) e la relativa superficie (espressa in mq e intesa come somma delle superfici dei moduli): per ogni modulo S.E. PROJECT modello SEM220/215 risulta:

- potenza nominale: 0,205 kWp;
- superficie :  $1,635 \times 0,985 = 1,61$  mq
- efficienza: 13,3%

L'energia in uscita per ogni modulo è data dal prodotto dell'energia solare annuale che giunge dalla superficie del modulo (che dalla visione del progetto risulta essere calcolata in 1.574,9 kWh/mq) per l'efficienza del modulo: perciò l'energia in uscita dai moduli dell'intero impianto risulta essere pari a 75.540 kWh/anno.

Per quanto su predetto, si può ipotizzare che la produzione (al netto delle perdite del sistema, circa 75%) di energia annua media si attesta intorno a 56.655 kWh/anno. N. B.: l'impianto fotovoltaico è collegato al contatore luce presente in fregio alla via Bicocca;

L'aumento di energia producibile nel caso in oggetto di struttura a inseguimento è stato stimato in circa il 27% in più di quella producibile da un impianto statico, perciò pari a 71.952 kWh/anno.

Durante il sopralluogo, è stato possibile accertare, a livello complessivo (perciò per entrambi gli impianti) lo stato dei moduli fotovoltaici, degli inverter, dei quadri elettrici e dei cablaggi: de visu, è stato possibile constatare che alcune parti dell'impianto non sono soggetti a regolare manutenzione, che diversi moduli necessitano di pulizia, alcuni moduli sono mancanti, qualcuno è lesionato, che quasi sicuramente due stringhe non sono funzionanti e per diversi sembra non funzionante il meccanismo degli "inseguitori".

Per quanto su predetto e stante anche la "vetusta" e l'usura degli impianti, si ritiene che l'impianto facente capo a ..... abbia una produzione al più di circa il 40% della potenzialità massima, mentre quello facente capo alla ..... la sua produzione sia circa l'80% di quella massima.

Il soggetto ..... - ..... risulta aver sottoscritto con il ..... - ....., con sede in ....., Viale ..... n. ...., capitale sociale di € 26.000.000,00, interamente versato, iscritta al n. .... del Registro Imprese di ....., codice fiscale e Partita I.V.A. .... una Convenzione per Ritiro Dedicato n. RID004528 (di durata annuale con tacito rinnovo) ed una convenzione per Tariffa Incentivante n. E07B01598106 (di durata ventennale), a far data del 04/06/2008.

In relazione a quest'ultimo contratto si segnala che risulta già attiva una cessione del credito che manterrà la propria efficacia su tutti i crediti scaturenti dalla citata convenzione per tutta la durata pluriennale della stessa, salvo richiesta di retrocessione del cessionario.

La Società ..... ha ad ogni modo provveduto cautelativamente a sospendere i pagamenti in favore del soggetto cessionario dei crediti, a partire dalla data di notifica dell'atto di pignoramento, in attesa delle determinazioni del giudice competente in merito alla opponibilità della cessione.

Il soggetto ..... - ..... risulta invece aver sottoscritto con il summenzionato ..... - ..... una Convenzione per la Tariffa Incentivante n. E07B01387506 (di durata ventennale), a far data del 04/06/2008.

Per un periodo di venti anni a decorrere dal 04/06/2008 la tariffa incentivante da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto delle presenti convenzioni è pari a 0,46 €/ kWh.

I contributi derivanti dalle suddette convenzioni maturano periodicamente per tutta la durata pluriennale dei contratti, sulla base dell'energia che gli impianti stessi produrranno e/o immetteranno effettivamente in rete.

Infine, è in essere tra l' esecutato ....., nato a ..... il ....., codice fiscale ..... e la società ....., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ....., partita iva ....., CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE (reg. gen. 12895, reg. part. 7605, presentazione n. 18 del 02/07/2010), attraverso il quale la parte locatrice (sig. ....) concede in locazione alla parte conduttrice (società ..... ) l' oggetto della presente e, piu' precisamente, quella parte di terreno su cui è stato realizzato un parco fotovoltaico di 44,72 kW, eseguito a cura e spese dalla società ..... (come già individuato precedentemente).

Tale contratto ha una durata di anni 18 dalla sua sottoscrizione, e scadrà il 30/06/2028.

Il corrispettivo annuo pattuito per la locazione è stato fissato in € 500,00 (euro cinquecento/00), da versarsi anticipatamente entro il primo mese di ogni annualità.

Lo scrivente, al riguardo, obietta sulla congruità del canone sottoscritto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (terreno + impianto fotovoltaico), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della sua collocazione, nonché della sua indivisibilità in natura: dalle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare, come piu' congruo, il seguente valore di **€ 2.500,00** ( diconsi euro duemilacinquecento/00) annui.

Passando infine alla estimazione economica, da un' analisi di mercato su impianti realizzati già connessi con caratteristiche simili, tenuto conto dell' anno di costruzione, della tariffa ..... in vigore, della posizione geografica, della tipologia di installazione, della stima dei ricavi ancora da percepire e, soprattutto, dell' effettiva efficienza prestazionale, **si puo' attribuire, ad oggi**, la seguente valutazione **circoscritta**, in particolare, **all' impianto fotovoltaico in capo a .....** -

....., poiché per quello in capo a ..... –  
..... sono tutt' ora in essere una convenzione valida con il  
..... e il contratto di locazione ultraventennale suddetto:

- l' impianto di Società ..... è stato realizzato per una potenza  
nominale di 44,72 kW (in conformità al progetto summenzionato);

- secondo i dati di progetto, indicativamente e realisticamente, questo è un impianto  
che produce, all' anno, circa 1.300 kWh per ogni kW installato, perciò 44,72 kW X  
1.300 kWh/anno sommano 58.136 kWh/anno;

- da convezione, il produttore (.....) beneficia di un incentivo pari 0,46  
€/kWh: facendo 0,46 €/kWh X 58.136 kWh/anno, Cantine "prende" dal GSE  
circa €. 26.700 all' anno;

- se si vuole poi attribuire un "valore" all' energia "immessa" in rete, indicativamente  
(e prudenzialmente), si può ipotizzare un' importo di circa 10 centesimi a kWh/anno,  
che moltiplicato per 58.136 kWh/anno, danno un importo di €/anno 5.800,00;

- per quanto su predetto, fino alla fine della convenzione (ovvero quattro anni, da  
oggi, per arrivare alla scadenza del 04/06/2028) ..... potrebbe arrivare  
a percepire, "malcontati", circa €. 32.500,00 all' anno; **in sede di valutazione, al  
presente importo occorrerà applicare mirati "minus" per tenere debitamente  
conto dell' usura, vetusta e stato conservativo/manutentivo dei componenti  
l' impianto.**

Come già piu' volte riportato, **la superficie complessiva** del lotto di terreno è pari a  
3.965 mq. circa

## 1.2 - proprietà

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 10  
gennaio 2023 beni intestati a

- ....., nato a ..... (....) il ....., C.F.  
....., titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

## 1.3 - confini

Con ragioni ..... (mapp. 112), mapp. 110 (stessa proprietà  
.....), mapp. 114 salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli  
comunque apparenti al N.C.E.U.

## 1.4 - situazione occupazionale

Trattasi di un lotto di terreno (perimetralmente recintato con rete metallica su pali e  
accessibile attraverso un cancello a due ante, su cui è installato un parco fotovoltaico)  
su una parte del quale è in essere un contratto ultraventennale, scadenza il  
30/06/2028, a favore delle parte conduttrice .....

### 1.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### 1.6 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### 1.7 - consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è pari a mq. 3.965.

### 1.8 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- oltre a quanto stimato riferito al parco fotovoltaico, per l' area di sedime su cui insiste lo stesso si riporta quanto riportato dall' Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Ravenna, anno 2020, ragione Agraria n. 4 / Pianura del Lamone - Comuni di Bagnara, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo, **SEMINATIVO, €/HA 31.600,00;**
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

#### Valore immobiliare calcolato

- **Terreno, Ente Urbano in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 111 di are 39 ca 65, €/HA 31.600,00, per complessivi mq. 3.965, ovvero €. 12.529,40 (diconsi euro dodicimilacinquecentoventinove/00)**

- **Opificio in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 111, natura D/1 €. 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00, ovvero pari al valore corrispondente a quanto potrebbe percepire il soggetto "....." da oggi fino alla fine della Convenzione e, poi, tenuto conto anche del fatto che, una volta che non c'è piu' l' incentivo, sarà comunque un impianto che "produce" energia, ndr)**

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: €. 142.529,40 (diconsi euro centoquarantaduemilacinquecentoventinove/40)**

**Detrazione per stato d'uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell'immobile e ripristino danni** (alcune parti dell'impianto non sono soggetti a regolare manutenzione, diversi moduli necessitano di pulizia, alcuni moduli sono mancanti, qualcuno è lesionato, mancano due stringhe e per diversi sembra non funzionante il meccanismo degli "inseguitori"; a tutto ciò occorre considerare comunque **l'usura delle parti di impianto ancora integre** e, infine, sono altresì da considerare anche tutte quelle attività di manutenzione minime quali gli sfalci e la tenuta in ordine del sito; perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **30%**)

**€. 42.758,82 (diconsi euro quarantaduemilasettecentocinquattro/82)**

**RESTANO: €. 99.770,58 (diconsi euro novantanovemilasettecentosettanta/58)**

**Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:**

**€. 0,00 (diconsi euro zero/00)**

**RESTANO: €. 99.770,58 (diconsi euro novantanovemilasettecentosettanta/58)**

**Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili:** riferimento al CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE **(8,0 %)**

**€. 7.981,64 (diconsi euro settemilanovecentottantuno/64)**

**RESTANO: €. 91.788,93 (diconsi euro novantunomilasettecentottantotto/93)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 13.768,34 (diconsi euro tredicimilasettecentosessantotto/34)**

**RESTANO: €. 78.020,59 (diconsi euro settantottomilaventi/59)**

**Detrazione per spese condominiali insolute:**

**€. 0,00 (diconsi euro zero/00)**

**RESTANO: €. 78.020,59 (diconsi euro settantottomilaventi/59)**

**Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando**

**€. 78.000,00 (diconsi euro settantottomila/00)**

**LOTTO 2**

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI BRISIGHELLA, RAVENNA (RA), ALLA VIA BICOCCA, DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL FOGLIO 63, PARTICELLA 110 di are 15 ca 35, SEMINATIVO**

**2.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un lotto di terreno, "in seconda linea" dopo una piantagione di ulivi in fregio alla strada di via Bicocca, che si presenta come appezzamento inserito in una "conca" scoscesa circondato a nord da un lotto di terreno su cui è installato un parco fotovoltaico, a est e a ovest da ulivi e a sud da un area incolta.

Poiché si configura come lotto intercluso, e confinante, tra gli altri, con Foglio 63, particella 112, si precisa che

a ..... (esecutato), la quota dell' intero in piena proprietà, tra gli altri, del lotto identificato al Fg. 63, part. 112, perveniva per successione testamentaria in morte del (padre) sig. ...., nato a ..... il ....., deceduto in data ....., come da den. n. 41 vol. 572, registrata a Faenza l' 8 agosto 2008 trascritta a Ravenna in data 17 settembre 2008 all' art. 11912, come da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio ..... di ..... in data 27 marzo 2008, rep. n. 11609/4642, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 9 aprile 2008 all' art. 4670;

- successivamente, nell' ambito di una procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2018 promossa da ..... contro ..... e ..... (parte eseguita della presente oggetto di relazione peritale), avveniva il TRASFERIMENTO della piena proprietà a favore di ....., con sede in ..... (...) via ....., codice fiscale, partita iva ed iscrizione al Registro delle Imprese di ..... n. ...., tra gli altri del bene immobile identificato al catasto Terreni del Comune di Brisighella al fg. 63, mapp. 112, come detto già intestato per la piena proprietà a ....., nato a ..... (...) in data il ....., come bene personale, con le pertinenze, successioni, ragioni, servitu' attive e passive come risultanti dalla dichiarazione di successione testamentaria in morte del (padre) sig. ...., nato a ..... il ....., deceduto in data ....., come da den. n. 41 vol. 572, registrata a Faenza l' 8 agosto 2008 trascritta a Ravenna in data 17 settembre 2008 all' art. 11912, come da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio ..... di ..... in data 27 marzo 2008, rep. n. 11609/4642, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 9 aprile 2008 all' art. 4670.

**La superficie complessiva** del lotto di terreno è pari a 15 are 35 ca, ovvero 1.535 mq.

**2.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 10 gennaio 2023 beni intestati a

- ..... , nato a ..... (.....) il ..... , C.F. .... , titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

### 2.3 - confini

Con ragioni ..... (mapp. 112 e mapp. 40), mapp. 111 (stessa proprietà, .....), mapp. 66, salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

### 2.4 - situazione occupazionale

Trattasi di un lotto di terreno, libero.

### 2.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### 2.6 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### 2.7 - consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è pari a mq. 1.535,00.

### 2.8 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- oltre a quanto stimato riferito al parco fotovoltaico, per l' area di sedime su cui insiste lo stesso si riporta quanto riportato dall' Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Ravenna, anno 2020, ragione Agraria n. 4 / Pianura del Lamone - Comuni di Bagnara, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo, **SEMINATIVO, €/HA 31.600,00;**
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

**Valore immobiliare calcolato**

- Terreno in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 110 di are 15 ca 35, €/HA 31.600,00, per complessivi mq. 1.535,00, ovvero €. 4.850,60 (diconsi euro quattromilaottocentocinquanta/60)

**Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni : 5%)**

€. 242,53 (diconsi euro duecentoquarantadue/53)

**RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)**

**Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:**

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

**RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)**

**Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili:**

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

**RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

€. 691,21 (diconsi euro seicentonovantuno/21)

**RESTANO: €. 3.916,86 (diconsi euro tremilanovecentosedici/86)**

**Detrazione per spese condominiali insolute:**

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

**RESTANO: €. 3.916,86 (diconsi euro tremilanovecentosedici/86)**

**Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando**

**€. 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00)**

Riassumendo, si riporta il seguente **Prospetto riepilogativo**:

| N.      | Ubicazione        | Valore di stima |
|---------|-------------------|-----------------|
| LOTTO 1 | Fg. 63, mapp. 111 | €. 78.000,00    |
| LOTTO 2 | Fg. 63, mapp. 110 | €. 4.000,00     |

Nella fiducia di aver svolto appieno l'incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio  
ing. Andrea Alfieri  
(firmato digitalmente)