

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. SAMUELE LABANCA**

* * *

N. 46/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 18/12/2024

XXXXXXXXXXXX

Ore: 10,40

contro

XXXXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 20 giugno 2024, lo scrivente Geom. Christian Gorini con studio in Lavezzola (RA) Piazza Tiziano n° 7, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 24 giugno 2024, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

LOTTO UNICO

* * *

**1/1 proprietà per l'area e 1/1 piena proprietà, terreni posti in
Ciribella di Lugo (RA) via Lombardina.**

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando

immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve

precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile

sostitutiva. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto

trascritto in data 23/02/1990 all'art. 1838, antecedente di oltre venti

anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 15/05/2024

all'art. 6814.

***In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato*

l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del

documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo

preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data

dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i

dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta

certificazione.

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati

catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Si allegano visure

catastali storiche ed estratto di mappa (allegato 1).

***In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il*

certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel

modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal

certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e

fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il

certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con

indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,

l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Si precisa che l'esecutato è una persona giuridica. Si allega visura

Camera di Commercio (allegato 2).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più

precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla

formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi

confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

15/05/2024 all'art. 6814 è stato pignorato:

1) il diritto di 1/1 proprietà per l'area sui seguenti beni immobili,

identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:

o mapp. 289 graffato con mapp. 291 - in sito corrisponde ad

un'area (il soprastante impianto fotovoltaico e cabine elettriche

sono di proprietà superficaria attualmente in capo ad altro

soggetto e NON oggetto di pignoramento);

2) il diritto di 1/1 proprietà per l'area sul seguente bene immobile,

identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:

- o mapp. 290 - in sito corrisponde ad un'area (la soprastante cabina elettrica è di proprietà superficiaria attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento);

3) il diritto di 1/1 piena proprietà sul seguente bene immobile, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni del comune di Lugo al Foglio 23:

- o mapp. 285 - in sito corrisponde allo stradello di accesso dalla pubblica via.

Confinano in un sol corpo a sud con la via Lombardina, a ovest con mapp. 294 ragioni xxxxxxxxx, a nord con mapp. 394 ragioni xxxxxxxxx, a est con mapp. 208 ragioni xxxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dalla sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, i confini si presumono individuati come rappresentato graficamente in allegato 3, salvi altri. Tipi di frazionamento depositati presso l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna in allegato 3A.

L'esecuzione coinvolge beni non divisibili di cui si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

I terreni pignorati sono collocati in via Lombardina a Ciribella (RA),

frazione minore di Lugo capoluogo, in zona extraurbana - rurale e

consistono in:

- o mapp. 289 - in sito corrisponde ad un'area agricola a giacitura

piana in rilevato rispetto al piano di campagna, piantumata in

prevalenza a prato e parzialmente recintata (la soprastante

cabina elettrica attualmente è di proprietà superficiaria in capo ad

altro soggetto e NON oggetto di pignoramento).

Superficie catastale 211 mq. Dal rilievo eseguito sul posto,

scaturisce una superficie reale al lordo delle tare di 199 mq;

- o mapp. 291 - in sito corrisponde ad un'area agricola a giacitura

piana, piantumata in prevalenza a prato e recintata (il

soprastante impianto fotovoltaico e cabine elettriche sono di

proprietà superficiaria attualmente in capo ad altro soggetto e

NON oggetto di pignoramento).

Superficie catastale 2,0719 ha. Dal rilievo eseguito sul posto,

scaturisce una superficie reale al lordo delle tare di 2,0944 ha;

- o mapp. 290 - in sito corrisponde ad un'area edificata in rilevato

rispetto al piano di campagna (la soprastante cabina elettrica è di

proprietà superficiaria attualmente in capo ad altro soggetto e

NON oggetto di pignoramento).

Superficie catastale 14 mq. Dal rilievo eseguito sul posto,

scaturisce una superficie reale di 14 mq;

- o mapp. 285 - in sito corrisponde ad una strada poderale a

giacitura piana con fondo inghiaiato, da ripristinare in alcuni punti

causa buche, per l'accesso dalla pubblica via alle suddette particelle.

Superficie catastale 1.789 mq. Dal rilievo eseguito sul posto, scaturisce una superficie reale misurata al fosso - siepe di 1.475 mq.

Superficie catastale totale del fondo 2,2733 ha. Superficie rilevata totale del fondo 2,2632 ha.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che la vendita immobiliare sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, salvo opzione espressa per l'imponibilità IVA.

Il compendio pignorato NON rientra nel caso di immobili abitativi.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni di proprietà superficaria attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento sono iniziate il 17/08/2010 (allegato 4).

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi***

della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Premesso che la presente relazione riguarda principalmente la vendita forzata del diritto di 1/1 proprietà per l'area e che il diritto di superficie sull'area, riguardante una centrale fotovoltaica a terra attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento, si estinguerà scaduto il termine di 25 anni, si è ritenuto opportuno procedere alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (allegato 5), richiesti il 01/08/2024 al SUE dell'Unione Comuni Bassa Romagna, facendo emergere la seguente storia urbanistica:

- permesso di costruire prot. n. 14500 del 02/08/2010 p.e. 236/2010, per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 809,60 kWp ed esecuzione dei relativi locali tecnici ed opere accessorie. Nelle prescrizioni del permesso di costruire si legge "..... - il titolare dell'impianto ha l'obbligo di ripristinare lo stato attuale dei luoghi ad avvenuta dismissione dell'impianto, come previsto dall'art. 12 del D.Lgs 387/03;"

o DIA per variante minore in corso d'opera prot. n. 19148 del 22/10/2010 p.e. 650/2010;

o certificato di conformità edilizia ad impianto fotovoltaico a terra da 496,80 Kwp prot. n. 14315 del 06/06/2011.

L'elaborato grafico allegato alla presente relazione rappresenta lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 6): per quanto è stato possibile rilevare in sito e sulla base della documentazione a disposizione, sono emerse lievi irregolarità che l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio classifica come tolleranze costruttive.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento e rilevamento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il SUE/SUAP dell'Unione Comuni Bassa Romagna, eventuali difformità potranno essere sanate attraverso la presentazione di titolo abilitativo edilizio in sanatoria secondo la vigente disciplina regionale in materia edilizia; pertanto in riferimento alla stima non si sono operate ulteriori specifiche detrazioni.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

CDU in allegato 7.

Le aree in oggetto, in riferimento al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, ricadono in "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" di cui all'art. 4.6.1 del RUE, salvi altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per

l'Edilizia del Comune di Lugo.

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 15/05/2024 all'art. 6814 è stato pignorato:

1) il diritto di 1/1 proprietà per l'area intestato alla xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx sui seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna -

Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:

o mapp. 289 graffato con mapp. 291, categoria D/1 rendita € 4.958,00.

Al Catasto Terreni stesso foglio, mapp. 289 ente urbano di mq 211 e mapp. 291 ente urbano di mq 20.719;

2) il diritto di 1/1 proprietà per l'area intestato alla xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx sul seguente bene immobile, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:

- o mapp. 290, categoria D/1 rendita € 52,00.

Al Catasto Terreni stesso foglio, mapp. 290 ente urbano di mq

14;

3) il diritto di 1/1 piena proprietà intestato alla xxxxxxxxx con sede in

xxxxxxx C.F. xxxxxxxx sul seguente bene immobile, identificato

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna -

Territorio con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni del comune di Lugo al Foglio 23:

- o mapp. 285, seminativo di classe 1, superficie mq 1.789, deduz.

D14;A, r.d. € 16,98 ed r.a. 14,78.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come la ditta esecutata è

l'attuale titolare dei diritti di proprietà come sopra descritti dei beni.

Premesso che la presente relazione riguarda principalmente la

vendita forzata del diritto di 1/1 proprietà per l'area e che il diritto di

superficie sull'area, riguardante una centrale fotovoltaica a terra

attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento, si

estinguerà scaduto il termine di 25 anni, si è ritenuto opportuno

procedere all'allegazione delle planimetrie catastali (allegato 8), reperite

durante l'accesso atti pratiche edilizie presso il SUE dell'Unione Comuni

Bassa Romagna, che possono ritenersi conformi allo stato di fatto sulla

base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

In ogni caso, le particelle in oggetto sono altresì rappresentate nella mappa catastale in allegato 1.

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi, in forza dei seguenti atti di provenienza (in allegato 9):

o compravendita con atto in data 06/07/2010 rep. 357391/33985 a rogito notaio Palmieri in Lugo, trascritto a Ravenna il 22/07/2010 agli artt. 8544/8545/8546;

o cessione di proprietà superficaria con atto in data 15/02/2012 rep. 41.854/19.915 a rogito notaio Gunnella in Firenze, trascritto a Ravenna il 28/02/2012 all’art. 2374.

NON vi sono eventuali comproprietari indivisi.

8) *a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità,*

vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (15/05/2024), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento.

Provenienza:

○ all'origine, *TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1991 - Registro Particolare 7157 Registro Generale 10667 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: "..... contro l'eredità di xxxxxxxxxx deceduto in Lugo il giorno 10/9/1989 a favore dei figli xxxxxxxxxx den.a n. 14 vol. 438."*;

○ segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/02/1990 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 2683 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE: "..... TITOLO rogito del Notaio dr. Renato Giganti di Brisighella in data 13 febbraio 1990 rep. n. 3638/719 1) Il sig. xxxxxxxxxx a titolo di divisione si è assegnato ed attribuito la seguente parte degli immobili comuni e precisamente: appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati rurali posto in Lugo in via Lombardina";*

○ segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2012 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 3390 - Pubblico ufficiale RENATO GIGANTI Repertorio 3638 del 13/02/1990 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA': "Rapporto di parentela con il de cuius: xxxxxxxxxx: figli. La copia conforme*

dell'atto di divisione notaio Giganti allegato alla trascrizione del 23/02/1990 reg. part. 1838.”;

- o segue l'atto con cui la società esecutata ha acquistato i terreni oggetto della presente relazione, *TRASCRIZIONE del 22/07/2010 -*

Registro Particolare 8545 Registro Generale 14409 - Pubblico ufficiale

PALMIERI VINCENZO Repertorio 357391/33985 del 06/07/2010 -

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... Gli immobili in oggetto

vengono alienati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, noto alle parti compratrici e quale risulta dai documenti

catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi relativi ed in

particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le

servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.

Le vendite sono inoltre fatte sotto l'osservanza della servitù a favore

ENEL trascritta il 2 settembre 1988 art. 7727,

Per patto speciale viene costituita servitù di passaggio a titolo

gratuito per persone, veicoli, animali e cose a carico del mapp. 280,

Foglio 23 ed a favore dei mappali 278 et 279, medesimo Foglio per

accedere e recedere alla via Lombardina. Analoga servitù gratuita,

pro e contro come sopra, viene costituita per condotte tecnologiche,

acque chiare e scure, sotterranee e non, nonché posizionamento di

cabine e strutture tecnologiche in genere.”;

- o segue, *TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro*

Particolare 8931 Registro Generale 15089 - Pubblico ufficiale

GIGANTI RENATO Repertorio 52029/19462 del 23/07/2010 - ATTO

TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO: "convenzione per il rilascio

dell'autorizzazione per la realizzazione e la gestione di impianti di

produzione di energia fotovoltaica da insediare nel territorio

comunale, ai patti, obblighi e condizioni di cui all'atto che si trascrive.

..... ART. 1 OBBLIGHI GENERALI – DURATA DELLA CONVENZIONE 1)

La Società, a mezzo di chi sopra, si impegna ad assumere gli oneri e

obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da

considerarsi per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ivi

comprese le società che dovessero subentrare 4) La durata

massima degli impegni derivanti dalla sottoscrizione della presente

convenzione è pari alla durata dell'impianto e comunque non oltre

anni 25 (venticinque), eventualmente prorogabili. La durata indicata

si intende comprensiva del completo ripristino dello stato ante

operam dell'area di intervento, che comunque non potrà protrarsi

oltre il termine di 6 mesi dalla risoluzione del primo termine

contrattuale; 5) L'eventuale prolungamento del termine contrattuale

di cui al precedente comma inteso a prorogare i termini di

funzionamento dell'impianto sarà oggetto di rinegoziazione/proroga

convenzionale della Società con il Comune (anche nel caso in cui il

proprietario del terreno subentri alla Società nella proprietà

dell'impianto." Per le restanti prescrizioni fare riferimento alla

convenzione in allegato 10;

- o segue l'atto con cui la società esecutata ha ceduto la quota di 1/1 del diritto di superficie sulle particelle 289 graffata alla 291 e 290 (centrale fotovoltaica attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento), *TRASCRIZIONE del 28/02/2012 - Registro*

Particolare 2374 Registro Generale 3391 - Pubblico ufficiale

GUNNELLA VINCENZO Repertorio 41854/19915 del 15/02/2012 -

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO:

"La societa' " xxxxxxxxxx " ha ceduto alla societa', che, come

sopra rappresentata, ha accettato ed acquistato, il diritto di

superficie sull'area e la corrispondente proprieta' superficiaria per la

durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dalla data odierna sul

seguito immobile: - centrale fotovoltaica, di potenza totale di circa

496,8 (quattrocentonovantasei virgola otto) kw, sita in comune di

Lugo, frazione Ciribella, via Lombardina. L'accesso ai beni in oggetto

avviene mediante una strada che si diparte da via Lombardina,

censita al catasto terreni nel foglio 23, particella 285 e raffigurata in

colore rosso nell'estratto di mappa allegato al contratto, sulla quale

pertanto viene a costituirsi a favore dei beni venduti servitu' di passo

pedonale e carrabile ai sensi dell'art. 1062 c.c.. La parte cedente ha

dichiarato, e le parti acquirente e utilizzatrice ne hanno preso atto,

che i beni venduti sono interessati dalle seguenti servitu': servitu' di

elettrodotto a favore di Enel spa, trascritta a Ravenna il 2 settembre

1988 al n. 7727 part.; servitu' a favore e contro i beni venduti,

costituite con il citato atto autentificato Palmieri 6 luglio 2010, e

precisamente: servitu' di passo pedonale e carrabile e per

installazione di condotte tecnologiche, sotterranee e non, e cabine e

strutture tecnologiche in genere gravante sulla particella 285,

costituente strada di accesso da via Lombardina e a favore delle

limitrofe particelle 292, 293 e 294 (attualmente di proprieta') e

particelle 295, 296 e 297 (attualmente di proprieta'); servitu' di passo pedonale e carrabile e per installazione di condotte tecnologiche, sotterranee e non, gravante sulla particella 295 (attualmente di proprieta') a favore dei beni oggetto del presente atto e dei limitrofi beni attualmente di proprieta'; servitu' attive e passive reciproche con le limitrofe particelle 292, 294 e 293 del foglio 23 (attualmente di proprieta') e particelle 295, 296 e 297 (attualmente di proprieta') per la costruzione a distanza dal confine inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici tempo per tempo vigenti, costituite con atto rogato Giganti in data 28 ottobre 2010 rep. n. 52414/19718, registrato a Lugo il 15 novembre 2010 al n. 4915 serie 1T. La cessione avviene con accessioni, pertinenze, infissi, aderenze, diritti e servitu' attive e passive, azioni, ragioni ed usi relativi ai beni venduti, nello stato di fatto in cui si trovano, in particolare con tutti i patti e le servitu' costituite e/o richiamate nel presente atto e nei citati atti di provenienza, e con la servitu', a favore delle particelle in contratto e a carico del suolo concesso in diritto di superficie, di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, necessaria per la manutenzione delle apparecchiature e per l'interramento dei cavi di collegamento elettrico e per la connessione alla rete elettrica, precisandosi che detta servitu' e' costituita solo per il tempo di durata di concessione della proprieta' superficiaria. Inoltre la societa' utilizzatrice, a mezzo di chi sopra: a) si impegna ad adeguare gli impianti a norma di legge; b) si impegna ad ottenere qualsiasi certificazione richiesta a

norma di legge per lo svolgimento della propria attività'; c) si assume

tutti gli oneri, gli obblighi e le responsabilità derivanti dalla

convenzione autenticata Giganti in data 31 luglio 2010, di cui

appresso, e quelli derivanti alla società cessionaria in conseguenza

degli obblighi ed impegni dalla stessa assunti con il presente atto,

sostituendosi essa società utilizzatrice alla predetta società

cessionaria in tutti i rapporti relativi e conseguenti. Scaduto il

termine di 25 (venticinque) anni, il diritto del superficiario si

estinguerà e la costruzione dovrà essere smantellata e smaltita, con

la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese

della parte cedente che avrà comunque il diritto ad utilizzare o a

cedere i materiali recuperabili, trattenendo per se i relativi utili.”;

o a conclusione, *TRASCRIZIONE del 27/11/2013 - Registro Particolare*

12080 Registro Generale 17331 - Pubblico ufficiale PALMIERI

VINCENZO Repertorio 366520/38981 del 19/11/2013 - ATTO TRA

VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO: "..... la

parte concedente ha costituito a favore di Enel distribuzione, la

servitu' relativa all'elettrodotto denominato linea a media tensione in

uscita dalle cabine Ciribella 1, Ciribella 2, Ciribella 3, a 15 kv, del cui

tracciato ha dichiarato di aver preso conoscenza. I sostegni

dell'elettrodotto aereo saranno del tipo monostelo in c.a.c./ferro. La

parte di elettrodotto in cavo sotterraneo e' costituito da numero 2

(due) cavi, posti ad una profondita' di metri 1,20 (uno virgola venti)

circa. La servitu' costituita con l'atto che si produce e' inamovibile

per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente

rinuncia ad avvalersi della facolta' di cui al 4 comma dell'art. 122 del

testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici 11/12/1933, n. 1775.

La servitu' di cui all' atto conferisce a Enel Distribuzione la facolta' di:

- far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso,

con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione,

all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto

stesso e di compiere i relativi lavori; - collocare, scavare, posare

tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in

opera, mantenere ed esercire l'elettrodotto indicato nel precedente

art. 1, compresi eventuali cippi segnalatori della presenza

dell'elettrodotto ove ritenuto necessario, nonche' quant'altro occorra

per il regolare mantenimento ed esercizio dell'elettrodotto

medesimo; - deramificare od abbattere quelle piante che, ad

esclusivo giudizio di Enel Distribuzione, possano essere di

impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; - deramificare od

abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante

che, nell'ambito della zona asservita, possano pregiudicare, ad

esclusivo giudizio di Enel Distribuzione la messa in servizio, il

regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto; - modificare la

tensione dell'elettrodotto, il numero dei conduttori aerei o dei cavi

interrati, il numero, il tipo dei sostegni ed il loro posizionamento,

salvo la corresponsione di una ulteriore indennita' nei limiti

dell'eventuale aggravio. Il legname abbattuto durante la costruzione

e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della

parte concedente, La parte concedente si e' obbligata ad usare

la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitu', impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitu' di cui al presente atto. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita, dovra' essere data preventiva comunicazione a Enel distribuzione, al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilita' o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto. Ed in particolare a: - non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto; - a non mettere a dimora o lasciare crescere piante arboree ed a non erigere manufatti e costruzioni di qualunque genere, nonche' collocare condutture interrato nelle aree asservite senza avere ottenuto specifico assenso scritto dell'Enel; - a non praticare colture incompatibili con la presenza dell'elettrodotto, tenuto conto della collocazione dei cavi e della profondita' del loro interrimento; - a non eseguire attivita' di coltivazioni mediante utilizzazione di macchinari o attrezzi meccanici che possano compromettere la sicurezza delle persone e dell'elettrodotto. La parte concedente si e' obbligata altresì a conformarsi ad eventuali successivi provvedimenti di legge o regolamentari che dovessero imporre limiti o vincoli alla utilizzazione dei terreni. Qualsiasi responsabilita' connessa e conseguente alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'elettrodotto cadra' a carico di Enel Distribuzione. I danni subiti dalla parte concedente durante la fase di studio e la fase di costruzione dell'elettrodotto saranno

valutati e liquidati separatamente al termine di ogni fase. Saranno

valutati e liquidati a lavori ultimati i danni causati in occasione di

riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche

all'elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare

esercizio dell'elettrodotto stesso. Enel distribuzione si obbliga a

rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o

danneggiati. La parte concedente ha dichiarato di avere la piena ed

esclusiva proprieta' e disponibilita' del fondo e che sullo stesso non

gravano diritti incompatibili con la costituenda servitu'. Per effetto di

quanto sopra la parte concedente ha garantito Enel Distribuzione per

ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di

terzi, ivi compresi conduttori o coloni che per qualsiasi titolo possano

vantare diritti sul fondo o sulle indennita' corrisposte per la

costituzione della servitu' stessa. La parte concedente, costituisce

altresi', a favore di Enel, che ha accettato, la servitu' di passaggio

pedonale e carraio della larghezza minima di metri 3,00 per

consentire, in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi

mezzo d'opera, ivi compreso autocarro con gru a pieno carico di 180

quintali, l'accesso per l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e

la riparazione della cabina di proprieta' della parte concedente al cui

interno sono installate apparecchiature e impianti di proprieta'

dell'Enel. Tale accesso avverra' dalla via Lombardina fino a

raggiungere i locali cabine, attraverso i mappali 285 - 295 - 292 -

289 del foglio 23 nel comune di Lugo Detta servitu' grava nel

catasto terreni del comune di Lugo foglio 23 mappali 285 - 295 - 292

- 289. *La parte concedente si e' obbligata a consegnare ad Enel le chiavi dell'eventuale cancello di recinzione per accedere alla cabina elettrica, autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le stesse. Il personale di Enel avra' l'esclusivo accesso al fabbricato cabina in qualsiasi ora del giorno e della notte. La parte concedente si e' obbligata a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitu' ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo o costitutivo del diritto reale. Le parti utilizzatrici, hanno dichiarato di assumersi ogni obbligo ed onere diretto ed indiretto, derivante alla societa' di leasing dalla sottoscrizione dell'atto ed accettare senza riserva alcuna tutti i patti e le condizioni qui contenuti.".*

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 07/10/2024, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- o *ISCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 745 Registro Generale 4463 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1210 del 28/01/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;*
- o *TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 6814 Registro Generale 9056 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI*

MILANO Repertorio 9326 del 01/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

I beni da porre in vendita sono costituiti da:

- 1) il diritto di 1/1 proprietà per l'area sul seguente immobile, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:
 - o mapp. 289 graffato con mapp. 291 - in sito corrisponde ad un'area (il soprastante impianto fotovoltaico e cabine elettriche sono di proprietà superficaria attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento);
- 2) il diritto di 1/1 proprietà per l'area sul seguente immobile, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lugo al Foglio 23:
 - o mapp. 290 - in sito corrisponde ad un'area (la soprastante cabina elettrica è di proprietà superficaria attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento);
- 3) il diritto di 1/1 piena proprietà sul seguente immobile, identificato al Catasto Terreni del comune di Lugo al Foglio 23:

- o mapp. 285 - in sito corrisponde allo stradello di accesso dalla pubblica via,

il tutto collocato in via Lombardina a Ciribella (RA), frazione minore di Lugo capoluogo, in zona extraurbana - rurale.

Per la stima, considerata la tipologia immobiliare, visto lo strumento urbanistico vigente (RUE) e le prescrizioni contenute nella Convenzione a rogito notaio Giganti rep. 52029/19462 del 23/07/2010, tenuto conto che scaduto il termine di 25 anni (15/02/2037) il diritto del superficario di cui all'atto a rogito Gunnella rep. 41854/19915 del 15/02/2012 si estinguerà, analizzato il segmento di mercato degli impianti fotovoltaici a terra, il valore di mercato verrà determinato con il valore di trasformazione, al netto dell'inflazione e tenuto conto che la commerciabilità degli immobili potrebbe essere ristretta all'ambito degli imprenditori/imprenditori immobiliari/soggetti capaci sia di sostenere i costi di un investimento a medio - lungo termine sia di formulare giudizi economici sugli investimenti immobiliari.

V-1) Valore di trasformazione: dato dal valore di mercato dell'immobile trasformato meno i costi per la sua trasformazione, il tutto scontato all'attualità.

Per la stima del valore di mercato, il cui segmento è orientato al riscatto della proprietà superficaria, si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato immobiliare locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stato reperito un'immobile comparabile compravenduto in

dicembre 2021 il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

Arco temporale di svolgimento del processo: è possibile effettuare una proiezione temporale facendo riferimento all'attualità, in cui si prospetta che la fase di trasformazione (e quindi i costi, equamente ripartiti) e la successiva cessione avvengano tra 14 anni (15/02/2037 scadenza diritto del superficiario oltre ad un anno per la trasformazione).

All'attualità, considerata l'incertezza delle previsioni future ed una commerciabilità bassa dell'immobile, tenuto conto dell'alto profilo di rischio dell'iniziativa immobiliare, sono a totale carico e responsabilità dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche e le valutazioni di convenienza inerenti alla scelta dell'investimento.

I costi ed il tasso di attualizzazione sono stati desunti dalle Linee Guida del MITE edizione giugno 2022.

Il tasso di riferimento fondiario – edilizio è stato desunto dall'ABI.

Rapporto di valutazione in allegato 11.

Il prezzo di riferimento dei beni pignorati è quindi: mq 22.733 x €/mq 16,23 = € 369.000 arrotondati.

Come superficie commerciale/fondiarie si assume la superficie catastale.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

○ Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale = € 0,00

○ Stato d'uso e manutenzione = € 0,00

(già tenuto conto nel rapporto di valutazione)

○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

sommano in totale € 0,00

Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 369.000 - 15% = € 313.650 **arrotondati ad € 314.000.**

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge beni non divisibili di cui si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Valore e superfici del lotto unico in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto unico in risposta al quesito n. 1), non necessita frazionamento catastale.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e

se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

Durante i sopralluoghi eseguiti di concerto con il nominato Custode e per

i rilievi, le aree oggetto di pignoramento risultavano libere; l'impianto

fotovoltaico e le cabine elettriche soprastanti sono di proprietà

superficiaria e concesse in locazione finanziaria in capo ad altre ditte in

forza di atto a rogito Gunnella rep. 41854/19915 del 15/02/2012 e NON

oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di

Ravenna, non risultano contratti registrati (risposta in allegato 12).

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi (tratti in parte

dalla risposta al quesito n. 8):

o *TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 8545 Registro*

Generale 14409 - Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio

357391/33985 del 06/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA:

"..... Gli immobili in oggetto vengono alienati a corpo nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano, noto alle parti compratrici e quale

risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi

relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li

riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive

se e come esistenti.

Le vendite sono inoltre fatte sotto l'osservanza della servitù a favore

ENEL trascritta il 2 settembre 1988 art. 7727,

Per patto speciale viene costituita servitù di passaggio a titolo

gratuito per persone, veicoli, animali e cose a carico del mapp. 280,

Foglio 23 ed a favore dei mappali 278 et 279, medesimo Foglio per

accedere e recedere alla via Lombardina. Analoga servitù gratuita,

pro e contro come sopra, viene costituita per condotte tecnologiche,

acque chiare e scure, sotterranee e non, nonché posizionamento di

cabine e strutture tecnologiche in genere.”;

○ *TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 8931*

Registro Generale 15089 - Pubblico ufficiale GIGANTI RENATO

Repertorio 52029/19462 del 23/07/2010 - ATTO TRA VIVI -

COSTITUZIONE DI VINCOLO: "convenzione per il rilascio

dell'autorizzazione per la realizzazione e la gestione di impianti di

produzione di energia fotovoltaica da insediare nel territorio

comunale, ai patti, obblighi e condizioni di cui all'atto che si trascrive.

..... ART. 1 OBBLIGHI GENERALI - DURATA DELLA CONVENZIONE 1)

La Società, a mezzo di chi sopra, si impegna ad assumere gli oneri e

obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da

considerarsi per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ivi

comprese le società che dovessero subentrare 4) La durata massima degli impegni derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione è pari alla durata dell'impianto e comunque non oltre anni 25 (venticinque), eventualmente prorogabili. La durata indicata si intende comprensiva del completo ripristino dello stato ante operam dell'area di intervento, che comunque non potrà protrarsi oltre il termine di 6 mesi dalla risoluzione del primo termine contrattuale; 5) L'eventuale prolungamento del termine contrattuale di cui al precedente comma inteso a prorogare i termini di funzionamento dell'impianto sarà oggetto di rinegoziazione/proroga convenzionale della Società con il Comune (anche nel caso in cui il proprietario del terreno subentri alla Società nella proprietà dell'impianto." Per le restanti prescrizioni fare riferimento alla convenzione in allegato 10;

- o TRASCRIZIONE del 28/02/2012 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 3391 - Pubblico ufficiale GUNNELLA VINCENZO Repertorio 41854/19915 del 15/02/2012 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO: "La società' " xxxxxxxxx " ha ceduto alla società', che, come sopra rappresentata, ha accettato ed acquistato, il diritto di superficie sull'area e la corrispondente proprietà superficaria per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dalla data odierna sul seguente immobile: - centrale fotovoltaica, di potenza totale di circa 496,8 (quattrocentonovantasei virgola otto) kw, sita in comune di Lugo, frazione Ciribella, via Lombardina. L'accesso ai beni in oggetto

avviene mediante una strada che si diparte da via Lombardina, censita al catasto terreni nel foglio 23, particella 285 e raffigurata in colore rosso nell'estratto di mappa allegato al contratto, sulla quale pertanto viene a costituirsi a favore dei beni venduti servitu' di passo pedonale e carrabile ai sensi dell'art. 1062 c.c.. La parte cedente ha dichiarato, e le parti acquirente e utilizzatrice ne hanno preso atto, che i beni venduti sono interessati dalle seguenti servitu': servitu' di elettrodotto a favore di Enel spa, trascritta a Ravenna il 2 settembre 1988 al n. 7727 part.; servitu' a favore e contro i beni venduti, costituite con il citato atto autentificato Palmieri 6 luglio 2010, e precisamente: servitu' di passo pedonale e carrabile e per installazione di condotte tecnologiche, sotterranee e non, e cabine e strutture tecnologiche in genere gravante sulla particella 285, costituente strada di accesso da via Lombardina e a favore delle limitrofe particelle 292, 293 e 294 (attualmente di proprieta') e particelle 295, 296 e 297 (attualmente di proprieta'); servitu' di passo pedonale e carrabile e per installazione di condotte tecnologiche, sotterranee e non, gravante sulla particella 295 (attualmente di proprieta') a favore dei beni oggetto del presente atto e dei limitrofi beni attualmente di proprieta' ; servitu' attive e passive reciproche con le limitrofe particelle 292, 294 e 293 del foglio 23 (attualmente di proprieta') e particelle 295, 296 e 297 (attualmente di proprieta') per la costruzione a distanza dal confine inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici tempo per tempo vigenti, costituite con atto rogato Giganti in data

28 ottobre 2010 rep. n. 52414/19718, registrato a Lugo il 15

novembre 2010 al n. 4915 serie 1T. La cessione avviene con

accessioni, pertinenze, infissi, aderenze, diritti e servitu' attive e

passive, azioni, ragioni ed usi relativi ai beni venduti, nello stato di

fatto in cui si trovano, in particolare con tutti i patti e le servitu'

costituite e/o richiamate nel presente atto e nei citati atti di

provenienza, e con la servitu', a favore delle particelle in contratto e

a carico del suolo concesso in diritto di superficie, di elettrodotto,

cavidotto, accesso e passaggio, necessaria per la manutenzione delle

apparecchiature e per l'interramento dei cavi di collegamento

elettrico e per la connessione alla rete elettrica, precisandosi che

detta servitu' e' costituita solo per il tempo di durata di concessione

della proprieta' superficiaria. Inoltre la societa' utilizzatrice, a mezzo

di chi sopra: a) si impegna ad adeguare gli impianti a norma di

legge; b) si impegna ad ottenere qualsiasi certificazione richiesta a

norma di legge per lo svolgimento della propria attivita'; c) si assume

tutti gli oneri, gli obblighi e le responsabilita' derivanti dalla

convenzione autenticata Giganti in data 31 luglio 2010, di cui

appresso, e quelli derivanti alla societa' cessionaria in conseguenza

degli obblighi ed impegni dalla stessa assunti con il presente atto,

sostituendosi essa societa' utilizzatrice alla predetta societa'

cessionaria in tutti i rapporti relativi e conseguenti. Scaduto il

termine di 25 (venticinque) anni, il diritto del superficiario si

estinguerà e la costruzione dovrà essere smantellata e smaltita, con

la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese

della parte cedente che avrà comunque il diritto ad utilizzare o a

cedere i materiali recuperabili, trattenendo per se i relativi utili.”;

○ *TRASCRIZIONE del 27/11/2013 - Registro Particolare 12080 Registro*

Generale 17331 - Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio

366520/38981 del 19/11/2013 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO: "..... la parte concedente ha

costituito a favore di Enel distribuzione, la servitu' relativa

all'elettrodotto denominato linea a media tensione in uscita dalle

cabine Ciribella 1, Ciribella 2, Ciribella 3, a 15 kv, del cui tracciato ha

dichiarato di aver preso conoscenza. I sostegni dell'elettrodotto aereo

saranno del tipo monostelo in c.a.c./ferro. La parte di elettrodotto in

cavo sotterraneo e' costituito da numero 2 (due) cavi, posti ad una

profondita' di metri 1,20 (uno virgola venti) circa. La servitu'

costituita con l'atto che si produce e' inamovibile per espresso patto

contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi

della facolta' di cui al 4 comma dell'art. 122 del testo unico sulle

acque e sugli impianti elettrici 11/12/1933, n. 1775. La servitu' di cui

all' atto conferisce a Enel Distribuzione la facolta' di: - far accedere

sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi

d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla

sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere

i relativi lavori; - collocare, scavare, posare tubazioni ed eseguire

tutti quei lavori necessari per la messa in opera, mantenere ed

esercire l'elettrodotto indicato nel precedente art. 1, compresi

eventuali cippi segnalatori della presenza dell'elettrodotto ove

ritenuto necessario, nonche' quant'altro occorra per il regolare

mantenimento ed esercizio dell'elettrodotto medesimo; -

deramificare od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di

Enel Distribuzione, possano essere di impedimento alla costruzione

dell'elettrodotto; - deramificare od abbattere, in qualsiasi tempo e

anche senza preavviso, quelle piante

che, nell'ambito della zona asservita, possano pregiudicare, ad

esclusivo giudizio di Enel Distribuzione la messa in servizio, il

regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto; - modificare la

tensione dell'elettrodotto, il numero dei conduttori aerei o dei cavi

interrati, il numero, il tipo dei sostegni ed il loro posizionamento,

salvo la corresponsione di una ulteriore indennita' nei limiti

dell'eventuale aggravio. Il legname abbattuto durante la costruzione

e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della

parte concedente, La parte concedente si e' obbligata ad usare

la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto

ed inerente servitu', impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa

opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il

regolare esercizio della servitu' di cui al presente atto. Di ogni

eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia

asservita, dovra' essere data preventiva comunicazione a Enel

distribuzione, al fine di consentire alla stessa di accertare la

compatibilita' o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto. Ed in

particolare a: - non eseguire scavi che possano compromettere la

sicurezza dell'elettrodotto; - a non mettere a dimora o lasciare

crescere piante arboree ed a non erigere manufatti e costruzioni di qualunque genere, nonche' collocare condutture interrato nelle aree asservite senza avere ottenuto specifico assenso scritto dell'Enel; - a non praticare colture incompatibili con la presenza dell'elettrodotto, tenuto conto della collocazione dei cavi e della profondita' del loro interrimento; - a non eseguire attivita' di coltivazioni mediante utilizzazione di macchinari o attrezzi meccanici che possano compromettere la sicurezza delle persone e dell'elettrodotto. La parte concedente si e' obbligata altresì a conformarsi ad eventuali successivi provvedimenti di legge o regolamentari che dovessero imporre limiti o vincoli alla utilizzazione dei terreni. Qualsiasi responsabilita' connessa e conseguente alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'elettrodotto cadra' a carico di Enel Distribuzione. I danni subiti dalla parte concedente durante la fase di studio e la fase di costruzione dell'elettrodotto saranno valutati e liquidati separatamente al termine di ogni fase. Saranno valutati e liquidati a lavori ultimati i danni causati in occasione di riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all'elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio dell'elettrodotto stesso. Enel distribuzione si obbliga a rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati. La parte concedente ha dichiarato di avere la piena ed esclusiva proprieta' e disponibilita' del fondo e che sullo stesso non gravano diritti incompatibili con la costituenda servitu'. Per effetto di quanto sopra la parte concedente ha garantito Enel Distribuzione per

ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, ivi compresi conduttori o coloni che per qualsiasi titolo possano vantare diritti sul fondo o sulle indennita' corrisposte per la costituzione della servitu' stessa. La parte concedente, costituisce altresì, a favore di Enel, che ha accettato, la servitu' di passaggio pedonale e carraio della larghezza minima di metri 3,00 per consentire, in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo d'opera, ivi compreso autocarro con gru a pieno carico di 180 quintali, l'accesso per l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e la riparazione della cabina di proprieta' della parte concedente al cui interno sono installate apparecchiature e impianti di proprieta' dell'Enel. Tale accesso avverra' dalla via Lombardina fino a raggiungere i locali cabine, attraverso i mappali 285 - 295 - 292 - 289 del foglio 23 nel comune di Lugo Detta servitu' grava nel catasto terreni del comune di Lugo foglio 23 mappali 285 - 295 - 292 - 289. La parte concedente si e' obbligata a consegnare ad Enel le chiavi dell'eventuale cancello di recinzione per accedere alla cabina elettrica, autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le stesse. Il personale di Enel avra' l'esclusivo accesso al fabbricato cabina in qualsiasi ora del giorno e della notte. La parte concedente si e' obbligata a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitu' ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo o costitutivo del diritto reale. Le parti utilizzatrici, hanno dichiarato di assumersi ogni obbligo ed

onere diretto ed indiretto, derivante alla società di leasing dalla sottoscrizione dell'atto ed accettare senza riserva alcuna tutti i patti e le condizioni qui contenute.".

Le servitù si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci ai beni e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla stima non si sono operate ulteriori specifiche detrazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

Per i vincoli in riferimento allo strumento urbanistico vigente (RUE), tratti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (in allegato 7), si rimanda ad un'attenta lettura degli articoli delle relative norme eventualmente attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio Urbanistica del Comune di Lugo.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.

Con decreto n. 1126 del 26/05/1948 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici nel comune di Lugo.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 05/08/2024 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica

utilità;

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 14/10/2024, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna, del Comune di Lugo, dell'Unione Comuni Bassa Romagna e di Arpae senza produrre risultati.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Come anticipato in risposta al quesito n. 6), premesso che la presente relazione riguarda principalmente la vendita forzata del diritto di 1/1 proprietà per l'area e che il diritto di superficie sull'area, riguardante una centrale fotovoltaica attualmente in capo ad altro soggetto e NON oggetto di pignoramento, si estinguerà scaduto il termine di 25 anni, si è ritenuto opportuno procedere all'allegazione delle planimetrie catastali (allegato 8), reperite durante l'accesso atti pratiche edilizie presso il SUE dell'Unione Comuni Bassa Romagna.

In ogni caso, le particelle in oggetto sono altresì rappresentate nella mappa catastale (in allegato 1), nell'elaborato grafico del rilievo dello stato dei luoghi (in allegato 6) e nella documentazione fotografica (in

allegato 13).

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- FORMAZIONE DEI LOTTI;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali del bene periziato, entrambi in formato word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 18/12/2024, ore 10:40, a mezzo

posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, sarà inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore a mezzo posta elettronica certificata (PEC) nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai suddetti soggetti.

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- ✓ Allegato 1 – visure C.T., C.F. ed estratto di mappa catastale;
- ✓ Allegato 2 – visura Camera di Commercio di Ferrara e Ravenna;
- ✓ Allegato 3 – sovrapposizione stato di fatto rilevato – mappa catastale in scala 1:2000;
- ✓ Allegato 3A – libretti di campagna dei tipi di frazionamento depositati presso l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna;
- ✓ Allegato 4 – inizio lavori;
- ✓ Allegato 5 – titoli abilitativi edilizi e agibilità;
- ✓ Allegato 6 – elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto;
- ✓ Allegato 7 – certificato di destinazione urbanistica;

✓ Allegato 8 - planimetrie catastali reperite reperite durante

l'accesso atti pratiche edilizie presso il SUE dell'Unione Comuni

Bassa Romagna ;

✓ Allegato 9 - titoli di provenienza;

✓ Allegato 10 - convenzione urbanistica;

✓ Allegato 11 - rapporto di valutazione;

✓ Allegato 12 - risposta dell'Agenzia Entrate di Ravenna in merito ai

contratti;

✓ Allegato 13 - documentazione fotografica;

✓ Allegato "A" prospetto riepilogativo e identificativo dell'immobile

anche in forma anonima;

✓ Perizia anonima;

✓ Check-list;

✓ Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati.

Lavezzola 14/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *