

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA

“ _____ ” SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA

DECRETO 2 NOVEMBRE 2015 – G.U. N.264 DEL 21/11/2015

E SUCCESSIVO DECRETO N. 161/2023 DEL 19/09/2023

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA- AGGIORNAMENTO

LOTTO I

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, PRIVO DI

FABBRICATI, IN FAENZA, LOCALITA' SAN BIAGIO VECCHIO,

NEI PRESSI DI VIA SAN BIAGIO ANTICO

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, novembre 2024

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

* * *

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 02/11/2015, il Commissario Liquidatore Avv. Roberto Ricci, nominava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, *"quale perito stimatore ex art. 87 L.F. per la valutazione degli immobili."*

Successivamente, a seguito di Decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy n. 161/2023 del 19/09/2023, si rileva che: *"In sostituzione dell'avv. Roberto Ricci, deceduto, considerati gli specifici requisiti professionali, come risultanti dal curriculum vitae, è nominata Commissario liquidatore della società cooperativa "_____", la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 (codice fiscale BRNNNL71A57D705Z), domiciliata in Rimini (RN), Viale Gebel n. 9."*

In seguito, in data 21/11/2023, il Commissario Liquidatore dott.ssa Antonella Brancaleoni, incaricava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, con *"l'incarico di aggiornamento dei valori degli immobili di proprietà della Società, ai sensi dell'art. 568 c.p.c "*

Dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare) e con la CIA

(Confederazione Italiana Agricoltori), sede locale di Faenza, lo scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dal Commissario Liquidatore.

Per la presente relazione di stima, trattandosi di aggiornamento, si richiama e si rimanda integralmente a quanto già precisato e specificato nella relazione già depositata nell'anno 2016 (si riproducono sia gli allegati sia la perizia 2016 stessa), mettendo in evidenza e specificando, di volta in volta, nella presente relazione, le variazioni e/o aggiornamenti qualora intervenuti e/o necessari, salvo i paragrafi “Opportunità di vendita in più lotti”, “Consistenza ed ubicazione”, “Proprietà”, “Provenienza dei beni”, “Esistenza di parti comuni e servitù”, “Atti pregiudizievoli”, “Descrizione dei beni” che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio:

- al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- beni intestati a:

_____ – in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 250, Particella 192, Qualità Cast Frutto, Classe U, Superficie mq

3.085, Reddito: Dominicale € 7,97, Agrario € 1,59;

- Foglio 250, Particella 301, Qualità Cast Frutto, Classe U, Superficie mq 25.155, Reddito: Dominicale € 64,96, Agrario € 12,99;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il complesso immobiliare in oggetto consiste in un appezzamento di terreno agricolo a colture sostanzialmente omogenee, privo di fabbricati, sito in Comune di Faenza (RA), considerando altresì la situazione dello stato di fatto, così come di seguito descritta, si ritiene opportuno, al fine di favorirne la vendita – di non suddividere in più porzioni il lotto oggetto di stima, anzi di accorparlo al lotto H.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito nei pressi di via San Biagio Antico, località San Biagio Vecchio, nelle vicinanze delle località di Monte Brullo, Ponticello, Oriolo dei Fichi e il Parco delle Ginestre sul quale, attualmente non concesso in affitto.

L'area si presenta così articolata:

- Arboricoltura da legno ciclo medio-lungo – 24.500,00 mq (Particelle 192 e 301)
- Uso non agricolo-tare – 3.830,00 mq (Particelle 192 e 301)

Superficie fondiaria: circa 28.330,00 mq.

CONFINI

(Partt. 191, 190), _____ (Part. 117), _____ (Part. 43), _____ (Part. 300), via San Biagio Antico e Rio Monte, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

4/18

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto I

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

_____ – in proprietà per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come comunicato allo scrivente dalla Liquidatrice Dott.ssa Brancaleoni, si rileva che ad oggi sui beni in oggetto non sono presenti contratti di affitto.

Come comunicato allo scrivente da colloquio telefonico con la CIA (Confederazione Italiana Agricoltori) - sede di Faenza, non risulta in essere attivo nessun Piano Colturale Unico, a nome della _____.

PROVENIENZA DEL BENE

L'appezzamento di terreno agricolo pervenne alla società _____, dal sig. _____ con atto pubblico di compravendita con sottoscrizione autenticata Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA) del 23/02/2009, Rep. n. 139433.

Pervenire altresì alla società _____, dalla società _____ a

seguito di atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo, Rep. n. 149234.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si fa particolare riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio Gargiulo del 23/02/2009, Rep. n. 139433, con cui gli immobili pervennero alla _____, dal quale emerge che la vendita comprende *“i connessi diritti, accessori, accensioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna in data 5 luglio 1989 art. 5460, per quanto possano riguardare i cespiti in oggetto. [...]”*.

Con il sopra citato atto d'obbligo unilaterale, i proprietari si riconoscono obbligati per loro, per i loro eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo a *“mantenere la destinazione del fabbricato a servizi agricoli indicata nei grafici di progetto approvato conservati in originale, presso l'Ufficio Tecnico Comunale con protocollo n.355 del 4 marzo 1989”*.

Si rimanda inoltre a quanto espresso al paragrafo “Atti pregiudizievoli” in merito alla trascrizione di eventuali servitù, oltre quanto potrà emergere oltre al ventennio.

VINCOLI

Si ritiene che oltre quelli già citati negli atti di provenienza e quelli citati al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non vi siano ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

I beni oggetto di stima sono anche disciplinati nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza (RA), approvato con atto di Consiglio dell'Unione della

Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015 e successive varianti, come segue:

All'art. 14 – Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti del territorio rurale e

all'art. 15 - Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici e quanto riportato al paragrafo “Certificato di destinazione urbanistica”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, anche a seguito di aggiornamento delle ispezioni svolto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

- **Art. 8556 del 24/10/1990** dovuto a rogito del 04/10/1990 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. n. 141401/8662, estromissione, tra i terreni agricoli, troviamo i nostri beni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particella 42 e 44:

a _____;

contro _____.

- **Art. 8518 del 07/10/1991** dovuto a successione in morte di Ghetti Alessandro, deceduto a Faenza il 10/03/1990, fondo rustico tra i cui terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particella 42 e 44 per la quota

di 1/4:

a favore di _____;

contro _____.

Art. 6959 del 19/07/1996 dovuto a rogito del 27/06/1996 del Notaio De Pasquale di Faenza (Ra), Rep. n. 110919, verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità, tra gli immobili riportati figurano i terreni distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 193 quota di 1/3:

a favore di _____;

contro _____.

Art. 1543 del 28/01/2002 dovuto a successione del 22/11/2001, Rep. n. 84/84, in morte di Ghetti Lorenzo, tra gli immobili si riportano i nostri terreni, distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 193:

a favore di _____;

contro _____.

· **Art. 18123 del 20/12/2007** dovuto ad atto giudiziario del 17/02/2006 del Tribunale di Ravenna, Rep. n. 64, ordinanza divisionale, riportante tra gli altri beni, i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 193:

a favore di _____;

contro _____.

· **Art. 2607 del 23/02/2009** dovuto a rogito del 23/02/2009 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 139433/14586, compravendita, terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 301:

a favore di _____;

contro _____.

· **Art. 2150 del 27/02/2014** dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 301:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di _____;

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro il _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI ECC.

- **Art. 5460 del 05/07/1989** dovuto ad atto privato del 08/06/1989 del Notaio Vicini di Faenza (Ra), Rep. n. 15129, atto unilaterale d'obbligo, interessante (tra gli altri) i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, 250, Particelle 42 e 44:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di _____;

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro _____.

- **Art. 3673 del 03/05/1994** PIGNORAMENTO ristretto dai terreni in oggetto con annotamento art. 1216 del 06/04/2009.
- **Art. 12207 del 24/09/2002** DOMANDA GIUDIZIALE ristretto dai terreni in oggetto con annotamento di restrizione art. 1217 del 06/04/2009.
- **Art. 6862 del 30/04/2004** PIGNORAMENTO cancellato il 24/12/2004 art.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art. 15458 del 15/10/2004** PIGNORAMENTO ristretto dai terreni in oggetto con annotamento art. 1218 del 06/04/2009.

ISCRIZIONI

- **Art. 1943 del 01/06/2001** cancellata totalmente il 28/11/2003 art.4390
- **Art. 6120 del 17/11/2004** cancellata totalmente il 12/11/2014 art.2160
- **Art. 5806 del 12/10/2005** cancellata totalmente il 04/03/2014 art. 458
- **Art. 7345 del 20/12/2007** ristretta dai terreni in oggetto con annotamento il 04/09/2009 art. 3199

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli le note di trascrizione di cui agli:

- **art. 5460 del 05/07/1989** atto d'obbligo
- **art. 18123 del 20/12/2007** ordinanza divisionale (a parziale variazione rispetto a quanto indicato nella perizia del 2016)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamando quanto anticipato al paragrafo "Vincoli", si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta dello scrivente presentata in data 05/03/2024, di cui si riporta il seguente stralcio:

che le aree distinte al Catasto del Comune di Faenza al:

- **Foglio 250 Mappali 192, 301;**

sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- Foglio 250 Mappali 192, 301:

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

Art. 15 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (in parte)

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

- Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 20.2
- Tav. C.1 - Relazione illustrativa
- Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 20

Si rileva inoltre, essendo i mappali sopra citati parti di territorio alle quali si riconosce un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologico-ambientale, le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 3.25.a del PTCP e dagli artt. 12 (RUE - Disposizioni comuni) e 13 (RUE - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) delle presenti norme.

Essendo i mappali sopra citati, aree ricadenti in ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico, caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo, rientrano nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 3.17 del PTCP e nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art. 3.19 del PTCP e gli ambiti di cui all'art. 22.2 (Natura e

paesaggio – Tutela paesaggistica collinare) le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 10.7 del PTCP e degli articoli 12 (RUE - *Disposizioni comuni*) e 13 (RUE - *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*).

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

I beni in oggetto consistono in un appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito nei pressi della via San Biagio Antico, nelle vicinanze delle località di Monte Brullo, Ponticello, Oriolo dei Fichi e il Parco delle Ginestre.

Caratteristiche intrinseche

L'appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, attualmente non risulta essere concesso in affitto così come già descritto al paragrafo “Situazione occupazionale”.

A seguito degli accertamenti svolti in sede documentale, è stato possibile determinare in via approssimativa la consistenza delle superfici dei **terreni agricoli** costituenti il fondo (come precedentemente meglio identificati), come di seguito illustrato, altrimenti accertabile unicamente tramite rilievo topografico in sito.

Si è accertato che le superfici dedicate a “colture omogenee” risultano coincidenti, salvo qualche eccezione, con le superfici delle varie particelle catastali costituenti il fondo e di cui è nota la superficie.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Sono state dunque calcolate in via approssimativa le seguenti superfici dedicate a colture omogenee:

- Arboricoltura da legno ciclo medio-lungo – ha 02 are 45 ca 00;
- Uso non agricolo-tare – ha 00 are 38 ca 30;

per una superficie complessiva pari a ha 02 are 83 ca 30 coincidente con la superficie catastale del fondo.

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente le caratteristiche, la posizione e la tipologia del lotto di terreno.

STIMA DEL BENE

Tenuto dunque conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, tenendo come riferimento i Valore Agricoli Medi anno 2024, pubblicati sul sito della Provincia di Ravenna (*allegato 19*), distinti per regioni agrarie; nello specifico la regione agraria di riferimento risulta essere la n. 4 – *Pianura del Lamone* (Bagnara di Romagna, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi e Solarolo).

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si opereranno le opportune detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente alle caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare tutte le caratteristiche che possono ritenersi comprese nello stato

conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; a tale fine si ritiene dunque opportuno non applicare deprezzamenti in tal senso.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non si ritiene di operare detrazioni in quanto i beni, alla data attuale, possono considerarsi liberi al trasferimento.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di operare detrazioni poiché il lotto risulta libero in tal senso.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici come precedentemente calcolate e dei Valori Agricoli Medi, sopra richiamati, il più probabile valore di mercato del compendio di terreni agricoli, viene pertanto determinato come segue:

- Arboricoltura da legno ciclo medio-lungo:
ha 02 are 45 ca 00 x €/ha 6.490,00 = € 15.900,50
- Uso non agricolo-tare:
ha 00 are 38 ca 30 x €/ha 6.610,00 = € 2.531,63

per un valore complessivo pari a € 18.432,13.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

· **valore di mercato dell'immobile in oggetto:** € 18.432,13

detrazione per caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione immobile:

€ 0,00

RESTANO:

€ 18.432,13

· detrazione per stato di possesso/vincolo locativo:

€ 0,00

RESTANO:**€ 18.432,13**

· detrazione per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

RESTANO:**€ 18.432,13****RIEPILOGO**Il più probabile valore di mercato¹ dei beni viene quindi determinato come segue:**LOTTO I****Appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, in Faenza (RA), località San Biagio Vecchio, nei pressi di via San Biagio Antico**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), via San Biagio Antico, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 192 e 301

€ 18.000,00**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLE VALUTAZIONI ESTIMATIVE**

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 20% del valore di stima e pertanto per l'immobile in oggetto pari ad € 14.000,00

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che

¹ Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori o superiori

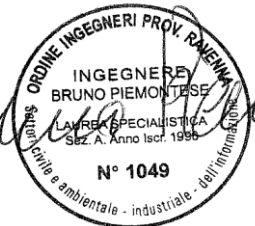
esorbitano l'incarico dello scrivente.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

1. Visura Camerale della Società (2016)
2. Visura Catastale per Soggetto della “_____” (2016)
3. Documentazione Catastale (2016)
4. Documentazione Fotografica (2016)
5. Documentazione Planimetrica (2016)
6. Certificazione di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (2016)
7. Documentazione Ipocatastale (2016)
8. Atti di provenienza (2016)
9. Stralci della Normativa Edilizio-Urbanistica (2016)
10. Elaborazione Grafica fondo via San Biagio Antico + Piano Colturale
“_____” 2016 (2016)
11. Tabelle dei Valori di Riferimento (2016)
12. Contratti di locazione (2016)
13. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
14. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
15. Documentazione catastale (aggiornamento)
16. Documentazione Planimetrica (aggiornamento)
17. Certificazione di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (aggiornamento)
18. Documentazione Ipocatastale (aggiornamento)
19. Tabelle dei Valori di Riferimento (aggiornamento)

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

18/18

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto I