

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 H

*APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, PRIVO DI FABBRICATI, IN
FAENZA, LOCALITA' SAN BIAGIO, ALLA VIA SAN BIAGIO,
COSTITUENTE IL FONDO RUSTICO DENOMINATO “MONTE RICCI”*

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 2/11/2015, 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 CAA CIA –

Centro Assistenza Agricola della 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 66, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie mq 180, Reddito: Dominicale € 0,37, Agrario € 0,04;

- Foglio 250, Particella 68, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie mq 2.720, Reddito: Dominicale € 5,62, Agrario € 0,56;
- Foglio 250, Particella 72, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 4.770, Reddito: Dominicale € 30,79, Agrario € 32,03;
- Foglio 250, Particella 95, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 5, Superficie mq 58, Reddito: Dominicale € 0,21, Agrario € 0,34;
- Foglio 250, Particella 189, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 101.157, Reddito: Dominicale € 653,04, Agrario € 679,16;
- Foglio 250, Particella 190, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 4.029, Reddito: Dominicale € 26,01, Agrario € 27,05;
- Foglio 250, Particella 191, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 10.350, Reddito: Dominicale € 66,82, Agrario € 69,49.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il complesso immobiliare in oggetto consiste in appezzamento di terreno agricolo, 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 I.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito in via San Biagio Antico, località San Biagio Antico, sito nelle vicinanze delle località di Monte Brullo, Ponticello, Oriolo dei Fichi e il Parco delle Ginestre.

Si rileva che, come comunicato allo scrivente dal Commissario Liquidatore Dottoressa Antonella Brancaleoni, i terreni sopra descritti ad oggi non risultano affittati, inoltre come comunicato allo scrivente da colloquio telefonico con la CIA - sede di Faenza, non risulta in essere, nessun Piano Colturale Unico, a nome della _____.

L'appezzamento di terreno, si presenta così articolato:

- Coltivo abbandonato mq 101.157
- Altro (uso non agricolo) mq 22.107

Superficie fondiaria: circa 123.264,00 mq.

CONFINI

_____ (Part. 182, 183), _____ (Part. 187), _____ (Part 208), _____ (Part. 231), _____ (Partt. 192 e 301), Ente Urbano (Partt. 118, 136 e 67), via San Biagio Antico, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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, e come già sopra accennato, si rileva che ad oggi sui beni in oggetto non sono presenti contratti di affitto attivi.

Inoltre come comunicato allo scrivente da colloquio telefonico con la CIA - sede di Faenza, non risulta in essere, nessun Piano Colturale Unico, a nome della Società Valore Immobiliare Srl.

PROVENIENZA DEL BENE

Le aree di terreno distinte al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 66, 68, 72 e 95 pervennero alla _____, da _____, con atto pubblico Notaio Gargiulo di Faenza (BO) del 27/09/1993, Rep. n. 126877.

Le aree di terreno sopra citate e le aree distinte al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 189, 190, 191 pervennero alla società _____, dalla società _____, con atto pubblico con sottoscrizione autenticata Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA) del 22/11/2004, Rep. n. 127593, per atto di fusione di società per incorporazione.

Pervennero tutte 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

Si rimanda integralmente a quanto precisato e specificato negli atti di compravendita, nonché a quanto espresso al paragrafo “Atti pregiudizievoli” in merito alla trascrizione

di eventuali servitù, nonché a quanto potrà emergere oltre al ventennio.

Si rileva inoltre che si è costituita servitù perpetua di passaggio, gravante sulla particella 68 del presente complesso immobiliare, a favore della particella 67 distinta al Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 250, di seguito meglio specificata e di irrilevante valenza ai fini estimativi per i beni oggetto della presente relazione.

Dall'atto di "Costituzione di servitù" del Notaio Ira Bugani del 25/07/2022 Rep. 38326/13662 trascritto il 02/08/2022 all'art. 12244, si rileva la costituzione di servitù di accesso e di utilizzo di cisterna, di cui si riportano i seguenti stralci:

[...] Tutto ciò premesso, e dichiarato che la fatta premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene quanto segue:

ART. 1 - La società _____" in Liquidazione Coatta Amministrativa, come sopra rappresentata, costituisce a carico (fondo servente)

dell'area di terreno censita nel Catasto Terreni del Comune di Faenza, al foglio 250 con il mappale:

** 189 di ha 10.11.57, seminativo cl. 4, R.D. Euro 653,04, R.A. Euro 679,16;*

a favore

dell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, al foglio 250 con il mappale:

** 67, via San Biagio Antico n. 14, p. T-1, cat. A/4, cl. 2, 2 vani 11, Sup. Cat. Totale mq.*

457, Totale escluse aree scoperte mq. 446, R.C. Euro 568,10, di proprietà della signora

che accetta,

servitù perpetua di accesso ed utilizzo esclusivo di cisterna seminterrata ai fini della manutenzione ed ispezione della medesima, della pompa ad immersione che vi verrà installata dalla signora e che rimarrà quindi di sua proprietà e dei collegamenti idrici ed elettrici interrati per l'alimentazione della pompa.

La cisterna seminterrata oggetto di servitù risulta individuata con velatura di colore nell'estratto di mappa al Catasto Terreni che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento alla costituita servitù le parti convengono quanto segue:

- la parte concedente, come sopra rappresentata, autorizza la parte concessionaria e chi per essa a:

a) eseguire le opere di manutenzione e/o sostituzione della cisterna seminterrata, della pompa ad immersione e dei collegamenti idrici ed elettrici interrati per l'alimentazione della pompa, autorizzando l'occupazione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori comprese le operazioni preliminari per tutto il tempo occorrente;

b) effettuare le opere e gli interventi che si rendessero necessari per la sicurezza, il buon funzionamento e manutenzione della pompa ad immersione e dei collegamenti idrici ed elettrici interrati.

La parte concedente si obbliga ad utilizzare la porzione di terreno sul quale insiste la cisterna per qualsiasi tipo di coltura, tranne le piante ad alto fusto. [...]

[...] ART. 2 - Le parti, concedente e concessionaria, dichiarano, ai fini fiscali, che il corrispettivo per la costituzione di servitù è stato convenuto in complessivi Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) che la parte concedente, come sopra rappresentata,

dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte concessionaria, con le modalità di pagamento indicate al successivo articolo 4 alla quale ne rilascia quietanza a saldo, salvo il buon fine dell'incasso dell'infra indicato bonifico bancario, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale. [...]

VINCOLI

Si ritiene che oltre quelli già citati nei titoli di provenienza, nonché a quanto espresso al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non vi siano ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti per i quali si rimanda al paragrafo “Certificato di destinazione urbanistica”.

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

A seguito di aggiornamento ipotecario effettuato sui beni in oggetto, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, si rimanda a quanto già specificato nella relazione redatta nel 2016, e si riporta integralmente quanto già in essa già precisato e descritto evidenziando gli opportuni aggiornamenti intervenuti.

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

9/21

Relazione di accertamento peritale di stima
Lotto H

Art. 7456 30/09/93 dovuto a rogito del 27/09/93 del Notaio Gargiulo di Faenza,
Rep. n. 26877, compravendita di terreni , tra cui quelli distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 37, 38, 39, 40, 41,
64, 65, 66, 68, 72 e 95:

a favore di _____;

contro _____.

Art.17697 del 26/11/2004 dovuto a rogito del 24/11/04 del Notaio Gargiulo di
Faenza, Rep. n. 127593, atto di fusione di società, numerosi terreni tra cui quelli
distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 66, 68, 72, 95, 189,
190 e 191:

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 66, 68, 72 ,95, 189,
190 e 191:

a favore di _____;

contro la _____.

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

Si rileva inoltre quanto segue:

- **Art. 12244 del 02/08/2022** dovuto a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2022 del Notaio Ira Bugani di Faenza, Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, riportante tra gli altri beni, il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 250, Particelle 67, **189**:

a favore di _____, per il diritto di servitù di accesso e di utilizzo cisterna
contro _____, per il diritto di servitù di accesso e di utilizzo cisterna

ISCRIZIONI

- **Art. 1334 del 04/06/98** cancellata con annotamento art. 286 del 30/01/04

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, in parziale variazione rispetto a quanto riportato nella relazione del 2016, appare quindi come atto pregiudizievole, per il periodo esaminato, la servitù sopra citata di cui all'art. 12244 del 02/08/2022.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamando quanto già 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, P.G. 24404, di cui si riporta quanto segue:

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

- *Foglio 250 Mappali 66, 68, 72, 95, 189, 190, 191;*

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

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- *Foglio 250 Mappali 66, 191:*

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

- *Foglio 250 Mappali 68, 72, 189, 190:*

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)**

- *Foglio 250 Mappale 95:*

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

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*

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

12/21

Relazione di accertamento peritale di stima
Lotto H

dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

Si evidenzia che dalla lettura integrale dell'art. 12 comma 3 si ricavano i limiti all'utilizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti successivi al 31/12/1995: in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31/12/1995 sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31/12/1995;
- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il 31/12/1995 nel rispetto delle norme.

L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

Il mappale 189 (in parte) ricade nei territori vincolati dalla Legge 21.11.2000 n° 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" alla data del 31/12/2022 come da Deliberazione richiamata in premessa.

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.

Le 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

Il bene in oggetto consiste in un appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito in via San Biagio Antico, località San Biagio Antico, costituente il fondo rustico denominato “Monte Ricci”, 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, sito in Faenza (RA), alla via San Biagio Antico, costituente il fondo rustico denominato “Monte Ricci”, come precedentemente descritto nei paragrafi “Consistenza ed ubicazione” e “Situazione

occupazionale”.

Le aree sopra descritte non presentano recinzioni né delimitazioni di alcun tipo, risultano accessibili dalla via San Biagio Antico tramite strada privata sterrata, delimitata in partenza da una sbarra metallica.

Si rileva nuovamente, come sopra accennato al paragrafo “Atti Pregiudizievoli, Servitu’, Atti D’obbligo, Convenzioni Ecc.”, che sul mapp. 189 è presente una cisterna seminterrata, per la quale si rimanda alle precisazioni e specifiche contenute nell’atto di costituzione servitù del Notaio Ira Bugani del 25/07/2022 Rep. 38326/13662

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

CONSISTENZA COMMERCIALE

Come sopra accennato, *in considerazione dell’assenza di contratti di affitto e Piani colturali attivi per i terreni in oggetto*, sono state calcolate in via approssimativa le seguenti superfici così distinte:

- Coltivo abbandonato mq 101.157
- Altro (uso non agricolo) mq 22.107

per una superficie complessiva pari a ha 12 are 32 ca 64 coincidente con la superficie catastale dei terreni.

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 ed 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 trovavano stimati a misura considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, tenendo come riferimento ai Valori 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, si ritiene di apportare una decurtazione forfettaria pari al 15% riferita alla presenza di

servitù di accesso e di utilizzo cisterna che vede la presenza di una cisterna seminterrata collocata sul Mapp. 189 come sopra accennato.

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, in ognuno viene pertanto determinato come segue:

Coltivo abbandonato mq 101.157 x €/ha 13.300 = € 134.538,81

Altro (uso non agricolo) mq 22.107 x €/ha 6.600 = € 14.590,62

per un valore complessivo pari a € 149.129,43.

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:** € 149.129,43

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

€ 0,00

RESTANO:

€ 149.129,43

· detrazione per stato di possesso/vincolo locativo:

€ 0,00

RESTANO:

€ 149.129,43

· detrazione per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (15%) :

€ - 22.369,41

RESTANO:

€ 126.760,02

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene¹ viene quindi determinato come segue:

LOTTO H

Appezamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, in Faenza (RA), Località San Biagio, alla via San Biagio Antico, costituente il fondo rustico denominato "Monte Ricci"

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 66, 68, 72, 95, 189, 190, 191

€ 127.000,00

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 € 102.000,00

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

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si

¹ Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori o superiori

Liquidazione Coatta Amministrativa della
"_____" Società Consortile Cooperativa

18/21

Relazione di accertamento peritale di stima
Lotto H

ing. Bruno Piemontese

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese




Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile Cooperativa

19/21

Relazione di accertamento peritale di stima
Lotto H

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 della _____” e “Piano Colturale della _____ 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. Atto costituzione servitù



20. Valori di Riferimento (aggiornamento)



Liquidazione Coatta Amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

21/21

Relazione di accertamento peritale di stima
Lotto H

