

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 D

**FABBRICATO AD USO UFFICI CON ANNESSA CORTE
PERTINENZIALE SITO A FAENZA IN VIA RISORGIMENTO
N.37 E LIMITROFA AREA DI TERRENO EDIFICABILE**

ACCESSIBILE DA VIA MALPIGHI

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 - AGGIORNAMENTO

* * *

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/11/2015, 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 il Servizio Gestione Edilizia del Comune di Faenza (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa 2/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO D**

Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare), 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 costituenti il compendio della procedura risultano così identificati:

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

_____ – **in proprietà per 1/1:**

- Foglio 115, Particella 201, Sub. 8 e Particella 656 sub.1 (graffate), Categoria D/8, Consistenza --, Superficie catastale Totale: --, Rendita € 13.744,00, via Marcello Malpighi; viale Risorgimento n. 37, piano S1-T-1;

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____" società consortile
cooperativa 3/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

- Foglio 115, Particella 656 sub.2, Categoria D/1, Rendita € 623,00, via Malpighi, piano T.

Il terreno sottostante e circostante gli immobili in oggetto è riportato nel Catasto

Terreni del Comune di Faenza:

- Foglio 115, Particella 201, Ente Urbano 2.895 mq (Annotazione d'immobile: comprende il Fg. 115 n. 572);
- Foglio 115, Particella 656, Ente Urbano 5.328 mq.

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto

Terreni del Comune di Faenza, beni intestati a:

_____ – **in proprietà per 1/1:**

- Foglio 116, Particella 1799, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 22 mq, Reddito: Dominicale € 0,27, Agrario € 0,19;
- Foglio 116, Particella 1801, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 681 mq, Reddito: Dominicale € 8,27, Agrario € 5,98;
- Foglio 116, Particella 1802, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 659 mq, Reddito: Dominicale € 8,00, Agrario € 5,79; *Annotazione di immobile: comprende il Fg. 116 n. 1806*
- Foglio 116, Particella 1803, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 1.126 mq, Reddito: Dominicale € 13,67, Agrario € 9,89; *Annotazione di immobile: comprende il Fg. 116 n. 1807*
- Foglio 116, Particella 1804, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie

532 mq, Reddito: Dominicale € 6,46, Agrario € 4,67; *Annotazione di immobile: comprende il Fg. 116 n. 1805*

- Foglio 116, Particella 1862, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 421 mq, Reddito: Dominicale € 5,11 Agrario € 3,70; *Annotazione di immobile: comprende il Fg. 116 n. 1863, 1867, 1869*
- Foglio 116, Particella 1864, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 2.055 mq, Reddito: Dominicale € 24,94 Agrario € 18,04; *Annotazione di immobile: comprende il Fg. 116 n. 1868*

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, sulla scorta delle considerazioni che seguiranno, con particolare riferimento a quanto precisato al paragrafo “*consistenza commerciale*”, al fine di favorire la vendita del bene, in questa sede non si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare (mappale 201, sub.8) e relativa corte esclusiva a destinazione direzionale sita a Faenza (RA) in viale Risorgimento n. 37, situata nella prima periferia a nord della città, con accesso in prossimità del sottopasso ferroviario attraverso un ampio passo carraio.

Vicina e retrostante area di terreno edificabile (mapp. 656, sub.1, graffato al mappale 201, sub.8) anch'essa corte esclusiva dell'immobile di cui sopra, pavimentata in stabilizzato, oggi ancora ineditata e adibita a deposito materiali, accessibile dalla retrostante Via Malpighi.

L'immobile ad uso direzionale è costituito da: a piano sottostrada, vani ad uso archivio e

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

5/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

disimpegno; a piano terra, diversi vani ad uso ufficio, ingresso/reception, sala d'attesa, disimpegno e bagno; a piano primo, vari vani ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo.

Tale immobile è provvisto di una corte esclusiva di pertinenza in parte pavimentata ed in parte a verde di mq. 2311.

E' inoltre presente seconda una corte di pertinenza esclusiva vicina e retrostante l'immobile, identificata al mapp. 656 sub.1 di mq 5.328, ad oggi ancora ineditata ed utilizzata come deposito di materiale. E' altresì presente all'interno della sagoma di questa seconda corte, un lotto di modeste dimensioni con una cabina elettrica e un ripetitore per telefonia Inwit (precedentemente Vodafone come indicato nella relazione già depositata nel 2016) e relativa corte di cui al mappale 656 sub.2.

Sono infine presenti altre porzioni di terreno, di cui alle particelle 1799, 1801, 1802, 1803,1804, 1862, 1864, del fg. 116, che risultano ancora di proprietà di _____ ma che risultano ancora da cedere, al Comune di Faenza, nei tempi e condizioni specificate nelle convenzioni urbanistiche in vigore.

Superficie commerciale della u.i. direzionale (mappale 201, sub.8): al piano sottostrada, Archivio di mq 312,88; al piano terra, Uffici mq 532,30 oltre a Tettoia di mq 51,74; al piano primo, Uffici di mq 283,20 e balconi per un totale di mq 22,24, oltre alla corte pertinenziale di mq 2311.

Superficie commerciale dell'area edificabile limitrofa (mappale 656 sub.1) mq 5328.

CONFINI

(part. 654 e 657), _____ (part. 200), _____ (part. 207), _____ (part. 206), ferrovie dello stato, Viale Risorgimento, Via Mapighi, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio "_____" società consortile cooperativa

6/35

Relazione di accertamento peritale di stima - LOTTO D

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

_____ – in proprietà per 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come comunicato allo scrivente dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Brancaleoni, si rileva che attualmente è presente il solo contratto di locazione di porzione di terreno su cui è installata un'antenna. Tale contratto sottoscritto il 30/07/2015 e rinnovabile di 6 anni, risulta attualmente rinnovato fino al 30/11/2027 salvo disdette.

Quest'ultima circostanza era comunque già stata evidenziata nella precedente relazione del 2016, con la variazione che attualmente il locatario, come comunicato dalla Dott.ssa Brancaleoni, non è più Vodafone ma Inwit.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dalle ispezioni ipotecarie svolte nel ventennio (in aggiornamento) così come riportato nel paragrafo "Atti pregiudizievoli", risultano attive, come citato nell'atto, Servitù di elettrodotto, Servitù di acquedotto e passaggio, come meglio precisato nelle note di trascrizione di cui al paragrafo "atti pregiudizievoli".

Specificatamente nel caso della prima servitù di acquedotto e passaggio, dovuto a rogito del 16/11/2007 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 136409/13054, in merito al terreno

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____" società consortile
cooperativa 7/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

distinto al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 201, si specifica

“ [...]a favore del comune di Faenza e a carico di una porzione della particella distinta nel catasto Terreni al foglio 115, p.lla 201 (di proprietà della società " _____ ") servitu' di acquedotto, nonché una servitu' di passaggio pedonale e carraio per l'accesso all'impianto di sollevamento ubicato sull'adiacente area di pertinenza della linea ferroviaria Bologna – Ancona, più precisamente la servitu' grava una porzione di mq 267 (duecentosessantasette) della particella 201, meglio individuata con retinatura esagonale color viola nell'elaborato grafico allegato sub "b". all'uopo, le parti precisano quanto segue: a) sulle porzioni di terreno asservite la proprietà non potrà costruire nuove opere (fabbricati, corpi tecnici, vani chiusi, ecc.) né nuove canalizzazioni di ogni genere, pozzetti, muretti o fondazioni. non potrà, altresì, eseguire piantagioni di alto fusto e, in ogni caso, la distanza da assumere va comunque rapportata alle caratteristiche di sviluppo dell'apparato radicale, disponendo in modo che esso non vada mai ad interferire con la condotta stessa; b) qualora il concedente debba eseguire canalizzazioni in area di asservimento, queste dovranno essere comunicate all'amministrazione comunale e comunque sarà esonerato l'ente da ogni eventuale rimborso a seguito di rotture o danneggiamento o spostamento delle opere stesse nel corso delle operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria che preventivamente saranno comunicate alla proprietà; c) il comune di Faenza e i gestori delle reti e degli impianti avranno diritto di accedere alla zona asservita con personale, mezzi d'opera e di trasporto per le necessità inerenti l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e la riparazione delle reti o dell'impianto di sollevamento, in qualsiasi ora del giorno e della notte; d) eventuali danni prodotti in occasione di tali interventi saranno interamente a carico del comune di Faenza e/o dei gestori degli impianti e verranno di volta in volta determinati e liquidati al concedente; e) la ditta proprietaria dovrà astenersi dal

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “ _____ ”società consortile
cooperativa

8/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

compiere qualsiasi atto che possa apportare danni alla condotta ed alle apparecchiature, ostacolare il passaggio, diminuire l'uso della servitu' o renderla piu' scomoda; f) il concedente garantisce la piena proprieta' e la libera disponibilita' dell'immobile gravato dalla servitu' come sopra costituita, obbligandosi a portare a conoscenza del comune di Faenza qualsiasi molestia o pretesa di terzi; g) la servitu', come sopra costituita, durera' per tutto il tempo in cui le condotte e l'impianto di sollevamento saranno mantenuti in funzione; h) restano a carico del concedente i tributi e gli altri oneri gravanti sul terreno; i) il concedente si impegna, in caso di trasferimento del fondo o della parte di esso interessata dalla servitu' ad avvertire tempestivamente il comune di Faenza ed a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, richiamandoli nell'atto di trasferimento dell'immobile; j) il presente atto operera' alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali aventi causa del concedente e del comune di Faenza.”

VINCOLI

In merito all'esistenza di vincoli, si ritiene che oltre quelli già citati negli atti di provenienza, non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle convenzioni in essere.

Il R.U.E. vigente inserisce l'area (mappale 201 e mappale 656) all'interno del Centro Urbano, in “Ambito misto di riqualificazione (art. 10)”.

Inoltre nelle tavole di vincolo il RUE vigente, inserisce l'area all'interno della tutela del patrimonio archeologico, in “Zona ad alta potenzialità archeologica (art.23.5)”, in “Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e pericolosi (Norme di attuazione PTCP art.6.2)”, in “Emissione radio televisiva - Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti (Norme di attuazione PTCP art.6.2 e art. 12.6)”.

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio “_____” società consortile cooperativa

9/35

Relazione di accertamento peritale di stima – LOTTO D

Il PSC vigente inserisce l'area (mappale 201 e mappale 656) all'interno del Territorio Urbanizzato e Pianificato, in "Ambito produttivo comunale da riqualificare (art.4.5), all'interno del "Piano di bacino – fiume Lamone", ed in parte all'interno della "fascia di rispetto delle ferrovie (30m.)".

Inoltre dall'atto di Vendita del Notaio Magnani, Rep.n. 44953 del 30/7/2013, si evince che si "edifichi e/o sopraelevi in aderenza e sul confine con la porzione di fabbricato che rimane di proprietà della venditrice un manufatto avente un'altezza massima di mt. 4,30, e la finestra che vi si affaccia verrà di conseguenza tamponata. Il luogo sul quale potrà essere esercitata tale facoltà è individuato con valatura rossa nella planimetria che si allega al presente contratto [...]. Il residuo potenziale edificatorio dell'intero cespite, particelle 201, 656, 657, e 654, viene riconosciuto in via proporzionale con le superfici dei rispettivi mappali (_____ per i Mappali 656 e 201 superficie catastale di mq. 8223 – _____ per i mappali 654 e 657 superficie catastale mq. 11.640) per cui al _____ spetterà il 41,40% del potenziale residuo e alla _____ il 58,60%."

Sono altresì in essere le seguenti Convenzioni/Atti stipulati con il Comune di Faenza/altri soggetti:

- Atto unilaterale d'obbligo del 28/12/1978 del Notaio Baruzzi di Faenza, Rep. 35020, di cui si riporta il seguente stralcio: "premesse che le Cooperative: - _____ e _____, come sopra costituite sono proprietarie di un appezzamento di terreno sito in Comune di Faenza, distinto nel NCT di detto comune al fg.115 con il mappale 36, della complessiva superficie reale di mq.19.538 [...] - che con atto C.C. n.9905/430 del 28/10/77 (Comitato di Controllo n.21750 del 15/12/77) l'Amministrazione Comunale ha approvato il piano per la sistemazione urbanistica di detto comparto; - che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 3/2/78, ha espresso parere favorevole

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio "_____ "società consortile cooperativa

10/35

Relazione di accertamento peritale di stima – LOTTO D

al progetto di costituzione sul progetto in parola; **PREMESSO INOLTRE:** [...] b) che il lotto di proprietà delle citate Cooperative è confinante con l'area destinata a parcheggio in fregio alla Via Convertite, distinto al NCT Comune di Faenza al fg.115 – mappale 192, di mq. 473 complessivi; c) che le ditte convenivano di acquistare detta area e di realizzare direttamente detta opera di urbanizzazione secondo le previsioni del piano di cui all'atto C.C. n.9905/430, sopra citato; d) che ogni onere per l'acquisizione del terreno di cui al punto 3) ed ogni costo per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione è a carico delle Cooperative citate, le quali procederanno all'esecuzione dell'opera stessa secondo la normativa prevista dal disciplinare di carattere generale, in base ai dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie e secondo le norme particolari, riportate negli elaborati grafici del progetto di urbanizzazione di cui all'atto C.C. n. 6100/430 citato, che si vogliono qui integralmente riportati ad ogni effetto; e) che le restanti opere di urbanizzazione previste dall'atto C.C. n.9905/430 del 28/10/77 e precisate nell'atto C.C. n.6100/430 del 19/7/78 vengono realizzate a cura del Consorzio degli assegnatari dei restanti lotti del comparto tecnico distributivo di cui agli atti stessi. Ciò premesso le suddette Cooperative si obbligavano per se e loro aventi causa: 1) ad assumere a proprio carico la quota – parte di contributo per le opere di urbanizzazione del comparto come sopra precisata e quantificata il L.78.152.000 da versarsi al Comune di Faenza secondo le modalità di norma comunque da definirsi all'atto del rilascio della concessione edilizia; 2) A procedere alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione di cui al punto c) della premessa, secondo le modalità previste dal disciplinare di carattere generale citato; 3) Ad eseguire l'opera di urbanizzazione di cui al precedente punto 2) sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale nei tempi fissati dalla Legge 28/1/77, n.10 e comunque entro 3 anni dalla data del 28/12/78. 4) A trasferire a titolo gratuito al Comune di Faenza l'opera di urbanizzazione come sopra realizzata, ad avvenuto collaudo della medesima da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, 5) A versare al Comune di Faenza, al momento del rilascio della concessione a costruire, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, così come fissati con delibera del Consiglio Comunale. 6) Le Cooperative, come sopra costituite, si impegnano a non alienare il lotto di intervento per un periodo di 10 anni, salvo: a) in sede di eventuale esecuzione immobiliare, b) espressa autorizzazione da deliberarsi da parte della giunta Municipale”;

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____”società consortile
cooperativa

11/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO D**

- Assenso a costruire sul confine dovuto a scrittura privata a rogito del 10/09/1992 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 10635, riguardante il terreno distinto al catasto Terreni , Comune di Faenza dal fg. 115, particella 36;
- Convenzione Edilizia del 05/08/2008 del Notaio Gargiulo, Rep. 138422/13982, riguardante il terreno distinto al catasto Terreni , Comune di Faenza dal fg. 116, particelle 65 e 130;
- Convenzione Edilizia del 05/09/2013 del Notaio Gargiulo, Rep. 148518/197262, interessante diversi terreni tra cui quelli distinti al catasto Terreni , Comune di Faenza, fg. 116, particella 1799,1801,1802,1803,1804,1862,1864.

Relativamente alle particelle individuate catastalmente al Fg.116, mappali 1799,

1801, 1802, 1803, 1804, 1862 e 1864, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica, richiesto e 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:

- Foglio 116 Mappale 1799, 1803:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 18.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Zone per la viabilità)

- Foglio 116 Mappale 1801:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 18.4 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Aree per attrezzature tecniche tecnologiche e altri servizi) (in parte)

Art. 19.3 Attrezzature e spazi collettivi (Aree per parcheggi pubblici e di uso

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio " _____ "società consortile cooperativa

12/35

Relazione di accertamento peritale di stima – **LOTTO D**

pubblico) (in parte)

- Foglio 116 Mappale 1802:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 18.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Zone per la viabilità) (in parte)

Art. 20.5 Dotazioni ecologiche e ambientali (Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità) (in parte)

- Foglio 116 Mappale 1804:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 19.3 Attrezzature e spazi collettivi (Aree per il verde e lo sport)

- Foglio 116 Mappali 1862, 1864:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 18.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Zone per la viabilità) (in parte)

Art. 19.3 Attrezzature e spazi collettivi (Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico) (in parte)

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

- **Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavole 7.3, 13.1, 13.2**
- **Tav. C.1 - Relazione illustrativa**
- **Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 7, 13**

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio “_____” società consortile cooperativa

13/35

Relazione di accertamento peritale di stima – LOTTO D

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.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno pervenne alla Soc. _____ al 48% e alla _____ per la quota del 52%, a seguito di atto del Notaio Baruzzi del 01/02/1978, Rep. 28891/2975.

Il complesso immobiliare, nel frattempo edificato, pervenne alla società _____, a seguito di atto Notaio Gargiulo del 30/11/2004, Rep. 127732. Pervenne altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Gargiulo, Rep. n. 149234.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di aggiornamento ipotecario eseguito sui beni in oggetto, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, si richiama quanto emerso dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalle quali risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

Eg.115, mappali 201 sub.8 e mappale 656 sub. 1 (graffate)

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

- **Art.2492 del 02/03/1978** dovuto a rogito del 01/02/1978 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. 28891/2975, compravendita di terreni edificabili, tra cui

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio "_____" società consortile cooperativa

14/35

Relazione di accertamento peritale di stima - **LOTTO D**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quello distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particella 36

a favore di _____ per la quota del 48% e _____ per la quota di 52%
e contro _____;

- **Art.6102 del 01/07/1978** dovuto a rogito del 09/06/1978 del Notaio Baruzzi di Faenza, Rep. 31.445/3244, divisione, tra gli altri figura il terreno distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particella 36 (ex 36a) e 201

ASTE
GIUDIZIARIE®

(ex 36b)

a favore di _____

e contro _____;

- **Art.8282 del 15/09/1995** dovuto a rogito del 06/12/1996 del Notaio Plessi di Conselice (Ra), Rep. 41927/7770, fusione per incorporazione, tra gli immobili riportati figura l'unità immobiliare distinta

° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 115, Particella 201/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____" società consortile
cooperativa

15/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e contro _____;

- **Art.17697 del 26/11/2004** dovuto a rogito del 22/11/2004 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 127593, fusione per incorporazione, tra i numerosi immobili si riportano i nostri direttamente interessati, distinti
 - ° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 201/3, 201/4a favore di _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro _____;

- **Art. 16655 del 21/11/2007** dovuto a rogito del Notaio Gargiulo Massimo di Faenza (RA), compravendita del seguente bene:
 - ° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 572 (in variazione rispetto alla relazione del 2016)
- **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 seguenti:
 - ° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 201 sub.8, particella 656 sub.1 e particella 656 sub.2.a favore di _____,
contro il _____.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

16/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **Art.931 del 23/01/1979** dovuto a scrittura privata del 28/12/1978 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. 35020, atto unilaterale d'obbligo, interessante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, 115, Particelle 36

a favore: del _____

e contro: _____;

- **Art.7936 del 21/09/1992** dovuto a scrittura privata a rogito del 10/09/1992 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 10635, assenso a costruire sul confine, interessante tra gli altri, il terreno in Faenza, distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 36,

a favore e contro : _____;

- **Art.13522 del 24/10/2002** dovuto a scrittura privata a rogito del 25/09/2002 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 138043, servitù di elettrodotto interessante i terreni distinti

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 36 e 201.

a favore di: _____

contro: _____;

- **Art.16656 del 21/11/2007** dovuto a rogito del 16/11/2007 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 136409/13054, servitù di acquedotto e passaggio interessante (tra gli altri) il terreni distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 201.

a favore di: _____

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

17/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

contro: _____

ISCRIZIONI

- **Art.1294 del 11/04/2000** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 06/04/2000, Rep. 99238, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo : capitale £ 6.000.000.000,00; tasso interesse annuo 4,4 %; totale £ 12.000.000.000,00; durata 15 anni), riguardante numerose le unità immobiliari poste in Faenza, distinte al Catasto Fabbricati, Foglio 115, particelle 201/3 e 36/1 (Catasto Terreni Foglio 115, particelle 201 e 36)

A favore: _____

Contro: _____

- **Art.6590 del 21/11/2007** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 16/11/2007, Rep. 136411/13055, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo : capitale €1.750.000,00; tasso interesse annuo 5,992 %; totale € 2.625.000,00; durata 20 anni), riguardante l'unità immobiliare posta in Faenza, distinte al Catasto Fabbricati, Foglio 115, particelle 201/5 (Catasto Terreni

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

18/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

Foglio 115, particelle 201)

A favore: _____

Contro: _____

Art.239 del 30/01/2013 dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 29/01/2013, Rep. 147533/19168, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo : capitale €500.000,00; tasso interesse annuo 4,9 %; totale € 750.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose le unità immobiliari poste in Faenza, tra cui quella distinta al Catasto Fabbricati, Foglio 115, particelle 201/5 (Catasto Terreni Foglio 115, particelle 201)

A favore: _____

Contro: _____

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. 931 del 23/01/1979 (Atto unilaterale d'obbligo - convenz. Edilizia), art. 7936 del 21/09/1992 (assenso a costruire sul confine), art. 13522 del 24/10/2002 (servitù Enel), art.16656 del 21/11/2007 (servitù di acquedotto); e le note di iscrizione art. 6590 del 21.11.2007, art. 239 del 30/01/2013.

Fg.116, mappali 1799, 1801, 1802, 1803, 1804, 1862 e 1864

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

Art.1957 del 25/02/1988 dovuto a rogito del 29/01/1988 del Notaio De

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

19/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO D**



Pasquale di Riolo Terme (Ra), Rep. 63988, conferimento beni, terreno distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particella 65

a favore di _____

e contro _____



- **Art.6533 del 04/08/1989** dovuto a rogito del 06/07/1989 del Notaio Vicini di Faenza, Rep. 15200, compravendita di terreni tra cui quello distinto

° Catasto Terreni, Comun e di Faenza, Foglio 116, Particella 130



a favore di _____



e contro _____

- **Art.68 del 02/01/1997** dovuto a rogito del 06/12/1996 del Notaio De Pasquale di



Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

20/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Faenza (Ra), Rep. 112604, compravendita di terreno distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particella 65

a favore di _____

e contro _____

· **Art.15760 del 12/11/2003** dovuto a rogito del 02/05/2003 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 122656/7940, compravendita di terreni, tra cui i nostri direttamente interessati, distinti

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particelle 65 e 130

a favore di _____

contro _____

· **Art. 15138 del 01/12/2008** dovuto a rogito del 25/11/2008 del Notaio Gargiulo di Faenza (Ra), Rep. 138892/14268, fusione di società per incorporazione, tra gli immobili risultano i terreni distinti

° Catasto Terreni, Comune di Fenza, Foglio 116, Particelle 1795, 1796, 1799,

1801,1802, 1803,1804.

a favore del _____

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, il terreno distinto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____”società consortile
cooperativa

21/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particelle
1799,1801,1802,1803,1804,1862,1864.

a favore di _____,

contro _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

· **Art.10272 del 14/11/1997** dovuto a rogito del 17/10/1997 del notaio De
Pasquale di Faenza (Ra), Rep. 116143, costituzione di servitù di elettrodotto
sotterraneo gravante sul terreno (tra gli altri) distinto

°Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particella 130

a favore di _____

contro _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

· **Art.10694 del 07/08/2008** dovuto a rogito del 05/08/2008 del Notaio Gargiulo
di Faenza (Ra), Rep. 138422/13982, convenzione edilizia gravante alcuni
terreni, tra cui quelli distinti

°Catasto Terreni, Comune di Faenza,116,Particelle 65 e 130

a favore del _____

e contro _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

· **Art.13823 del 04/12/2009** dovuto a scrittura privata a rogito del 27/11/2009 del
Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 140892/15437, costituzione di servitù' di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____"società consortile
cooperativa

22/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

elettrodotto sul terreno in Faenza, distinto

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particelle 1801,

a favore di _____

contro _____

- **Art.9597 del 09/09/2013** dovuto a scrittura privata a rogito del 05/09/2013 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 148518/197262, convenzione edilizia interessante diversi terreni e fabbricati, tra cui quelli distinti

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 116, Particelle 1799,1801,1802,1803,1804,1862,1864.

a favore di _____

contro (tra gli altri, per le loro proprietà) _____

ISCRIZIONI

- **Art.5411 del 12/11/2003** cancellata totalmente il 12/01/2013 art. 145

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. 10272 del 14/11/1997 (servitù di elettrodotto), art. 10694 del 07/08/2008 (convenzione ed.), art. 13823 del 04/12/2009 (servitù di elettrodotto), art. 9597 del 09/09/2013 (convenzione edilizia).

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Si rileva che sulla base di quanto fornito ed esaminato, presso il Servizio Territorio del

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio "_____" società consortile cooperativa

23/35

Relazione di accertamento peritale di stima - **LOTTO D**

Comune di Faenza, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

- Concessione n.828 del 14/10/1978 e successive varianti in Corso d'opera e ampliamenti – C.E. n.741/79 – C.E. n.769/80 – C.E. n.80/84 – C.E. n.408/87 – C.E. n.521/91 – C.E. n.414/94;
- Concessione edilizia n. 242 del 04/09/1998, prot. ed. 514 del 27/04/1998, per la costruzione di capannone in ampliamento destinato ad attività commerciale all'ingrosso;
- DIA prot. ed. 949 del 26/07/2001, relativa alla variante alla concessione edilizia n. 242/98, relativa ad alcune modifiche interne ed esterne;
- Concessione edilizia n. 373/01 del 31/07/2001, prot. ed. 963;
- DIA prot. ed. 850 del 18/08/2003, relativa alla variante alla concessione edilizia n. 373/01, relativa alla verifica di adeguamento sismico oltre ad alcune variazioni interne;
- Denuncia di Inizio Attività prot. ed. 952 del 15/09/2006, relativa a opere di completamento e modifica alla concessione n.373/01, relativa a opere di manutenzione straordinaria;
- Certificato di conformità ed agibilità edilizia del 31/03/2008;
- SCIA P.G. 28441 del 15/07/2013, relativa a frazionamento dell'unità immobiliare in due parti: un'attività connessa all'autotrasporto, l'altra di vendita di materiale edile all'ingrosso con deposito.

In variazione, rispetto la relazione già depositata nel 2016, si riportano di seguito, i soli estremi di riferimento relativi ai titoli edilizi, inerenti l'installazione dell'antenna-

Liquidazione coatta amministrativa del consorzio “_____” società consortile cooperativa

24/35

Relazione di accertamento peritale di stima – LOTTO D

ripetitore:

- D.I.A. prot. n. 700 del 29/05/1998, per installazione stazione radiobase (solo estremi di riferimento)
- DIA prot. ed. 861 del 12/08/2003, relativa alla variante alla concessione edilizia n. 373/01 (solo estremi di riferimento);
- Permesso di Costruire prot. n. 583 del 11/06/2004, relativo a riconfigurazione di stazione radio base per telefonia mobile;
- DIA prot. ed. 39 del 17/01/2005, relativa alla installazione di parabole;
- SCIA P.G. 41172 del 08/11/2011, relativa a modifiche interne ed esterne.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

Il compendio comprende una unità immobiliare ad uso ufficio composta da un piano sottostrada e due piani fuori terra a destinazione commerciale/direzionale sita a Faenza (RA) in viale Risorgimento n. 37, situato nella prima periferia a nord della città subito dopo il sottopasso ed a fianco della linea ferroviaria Bologna-Ancona; l'accesso avviene dalla via Risorgimento mediante un passo carraio dotato di cancello.

L'area prospiciente l'immobile ad uso uffici è costituita da un ampio parcheggio privato, pavimentato con betonella, ed attrezzato con aiuole verdi, è recintata su tutti i lati, con barriera metallica sul fronte via Risorgimento e con rete metallica sui rimanenti lati.

E' inoltre oggetto del compendio un'area di terreno edificabile (mappale 201, sub.8 graffato al mappale 656 sub.1), accessibile da via Malpighi, costituito da ampio piazzale, ad oggi privo di fabbricati, con pavimentazione in stabilizzato ed è utilizzato

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

25/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

come deposito di materiali vari per l'edilizia.

Il R.U.E. vigente inserisce l'area all'interno del Centro Urbano, in “Ambito misto di riqualificazione” (art. 10), che prevede una potenzialità edificatoria, in termini di superficie coperta, pari al 70% della Superficie Fondiaria. La potenzialità edificatoria dell'area, oggi di proprietà di _____, deriva dall'atto di Vendita del Notaio Magnani, Rep.n. 44953 del 30/7/2013, tra le parti _____, come segue: “Il residuo potenziale edificatorio dell'intero cespite, particelle 201, 656, 657, e 654, viene riconosciuto in via proporzionale con le superfici dei rispettivi mappali (_____ per i Mappali 656 e 201 superficie catastale di mq. 8223 – _____ per i mappali 654 e 657 superficie catastale mq. 11.640) per cui al _____ spetterà il 41,40% del potenziale residuo e alla _____ il 58,60%.”.

Ovvero la potenzialità edificatoria residua in termini di superficie coperta, risulta dunque pari a (0,7 x Superficie fondiaria):

- mappale 201, sub.8:

$$0,7 \times \text{mq. } 2895 = \text{mq. } 2026,50 - \text{mq. } 584,04 (*) = \text{mq. } 1442,46$$

*(sup. coperta già edificata)

- mappale 656, sub.1:

$$0,7 \times \text{mq. } 5328 = \text{mq. } 3729,60$$

Caratteristiche intrinseche

La palazzina ad uso uffici è costituita da un piano interrato - destinato ad archivio al quale si accede mediante scala interna e scivolo esterno, avente altezza interna di m.

2,50 circa, piano terra - destinato ad uffici, avente altezza interna di m. 2,80 al quale si

accede dal parcheggio privato mediante due accessi, piano primo - destinato ad uffici,

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

26/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

avente altezza interna di m. 2,80 al quale si accede dal piano terra mediante due scale interne, di cui una servita anche da ascensore.

L'immobile ad uso uffici presenta le seguenti caratteristiche, risalenti al recente periodo di realizzazione dell'immobile e in generale in buono stato di conservazione:

- fondazioni continue e muri in c.a.;
- strutture in elevazione con pilastri e travi in c.a.;
- solai in laterocemento;
- tamponamenti esterni:
 - ◆ murature in laterizio intonacato e tinteggiato;
 - ◆ pareti in cls faccia a vista, intercapedine isolante e controparete interna in laterizio intonacate;
- tramezzature interne:
 - ◆ murature in laterizio intonacato e tinteggiato;
 - ◆ pareti mobili attrezzate in arredo a divisione degli uffici e a divisione con il corridoio comune;
- le coperture di tipo piano sono realizzate con coibentazione e guaina impermeabilizzante, vi sono alcune parti pavimentate per creare opportuni camminamenti ad ispezione degli impianti posizionati sulla copertura stessa;
- finiture esterne:
 - ◆ prevalentemente con finestrate a nastro;
 - ◆ infissi esterni in alluminio con vetrocamera;
- finiture interne:
 - ◆ pavimentazione interne di vario tipo in materiale ceramico;

- ♦ pavimenti e rivestimenti in ceramica 20x20 nel bagno;
- ♦ infissi interni in legno tamburato con rivestimento in legno opaco;
- impianto termico:
 - ♦ ventilconvettori per riscaldamento e raffrescamento con unità esterna in copertura;
- impianto elettrico realizzato in conformità alle normative vigenti;

E' presente sistema di illuminazione di sicurezza realizzato con lampade ad alimentazione autonoma che assicurano il funzionamento per almeno 1 ora.

E' inoltre presente un sistema di mezzi ed impianti per l'estinzione di incendio, in particolare è dotato:

- di allarme acustico, al piano terra e primo, che entra in funzione in caso di incendio, oltre a sensori per la rivelazione dei fumi e quindi la segnalazione di incendio, posti al piano interrato in corrispondenza della zona archivio;
- di una rete di idranti antincendio collegati alla rete idrica comunale;
- di estintori portatili, di tipo approvato dal Ministero degli Interni, distribuiti in modo uniforme, in posizione di facile accesso e opportunamente segnalati .

Il generale stato dell'immobile è buono.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stato computato al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

- U.I. direzionale e relativa corte (part. 201, sub.8):

archivio (piano sottostrada): circa mq 312,88 di superficie, pari a mq 156,44

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

28/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

di superficie ragguagliata;

- **uffici (piano terra):** circa mq 532,30 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **tettoia (piano terra):** circa mq 51,74 di superficie, pari a mq 15,52 di superficie ragguagliata;
- **uffici (piano primo):** circa mq 283,20 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata).
- **balconi (piano primo):** circa mq 22,24 di superficie, pari a mq 6,67 di superficie ragguagliata;
- **corte esclusiva circostante (mapp. 201, sub.8):** circa mq 2311, pari a mq 231,10 di superficie ragguagliata)

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il, il 50% della superficie dell'archivio al piano interrato, il 30% della superficie della tettoia al piano terra, il 30% della superficie dei balconi al piano primo ed il 10% della superficie della corte privata edificabile.

Si precisa che la corte esclusiva di cui al mappale 201, sub.8 risulta edificabile per ulteriori mq. 1442,46 che, tuttavia, in questa sede, si sono ritenuti di difficile realizzazione stante la conformazione del lotto, già parzialmente edificato e relativi vincoli urbanistici, ove non di scarso interesse, salvo ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro acquirente.

- Area di terreno edificabile :

corte esclusiva (mapp. 656, sub.1): circa mq 5328,00, su cui sono edificabili circa mq 3.729,60 di superficie coperta.

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio " _____ "società consortile
cooperativa

29/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di fabbricato ad uso uffici con annessa corte pertinenziale sito a Faenza in via Risorgimento n.37 e limitrofa area di terreno, ad oggi priva di fabbricati, ma edificabile, accessibile da Via Malpighi in Comune di Faenza (RA).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale della u.i ad uso direzionale (mappale 201, sub.8), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Faenza (RA), Fascia/zona Periferica, Zona artigianale/industriale, Codice zona D3, Microzona 0:

· uffici in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.200,00/1.450,00
dai valori delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023:

· uffici in buono stato (min/max): €/mq 900,00/1.300,00

dai valori delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare FIMAA 2024:

· uffici (min/max): €/mq 800,00/1.700,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro

d'interesse per la stima:

u.i. a destinazione direzionale

€/mq 1.100,00

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____" società consortile
cooperativa

30/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO D

Per la determinazione invece del valore commerciale dell'area edificabile (mappale 656, sub.1), in altre parole del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie di terreno, si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a:

· area edificabile €/mq 161,20

Tale valore è stato determinato a partire dai valori attribuiti dal Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in commercio agli effetti dell'applicazione dell'ICI, di cui all'Atto del Consiglio Comunale, verbale n.157 del 22/06/2011, prot.n.23549, con cui il Comune di Faenza ha determinato i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'attività di controllo e di accertamento; si sottolinea che il valore riportato in Delibera del Consiglio Comunale fa riferimento all'anno 2011, pari ad €/mq 115 (zona 3, area urbanizzata, prevalentemente produttiva o artigianale/industriale), ed è quindi opportuno raggugliarlo alla data attuale.

L'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli indici ISTAT per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, fino all'anno 2024, da cui si ottiene il valore di €/mq 146,55.

Infine, anche con riferimento all'atto del Consiglio Comunale, verbale n.157 del 22/06/2011, prot.n.23549 *“Situazioni particolari di aumento del valore”* al punto *“E – Aree consolidate produttive con rapporto di copertura pari al 70%”* si applica al valore ottenuto un ulteriore incremento del 10% per un totale di €/mq 161,20.

Lo scrivente ritiene poi di apportare un deprezzamento del 25% circa, per la presenza

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

31/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D

del tratto ferroviario adiacente l'area, ottenendo un valore di €/mq 120,00.

DEPREZZAMENTI

In relazione alla u.i. ad uso direzionale (mappale 201, sub.8), alle particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono non ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine, considerando in particolare l'epoca di costruzione e allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e l'assenza di costanti interventi di manutenzione, si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 20% del valore stimato.

Al valore così ottenuto verrà infine operata una detrazione del 10% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Stante quanto precisato ai precedenti paragrafi, in relazione invece all'area edificabile (mappale 656, sub.1), non si ritiene di applicare deprezzamenti né per servitù di acquedotto e passaggio, né per la parte della fascia di rispetto ferroviaria.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento per la u.i. ad uso direzionale (mappale 201, sub.8), un valore pari a €/mq 1.100,00 e per l'area edificabile un valore pari a €/mq 120,00.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

- valore della u.i. ad uso direzionale (mappale 201, sub.8) e relativa corte:

mq 1225,23 x €/mq 1.100,00 =	€ 1.347.753,00
detrazioni per le particolari caratteristiche dell'immobile (-20%):	-€ 269.550,60

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio "_____ "società consortile
cooperativa

32/35

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO D**

RESTANO: € 1.078.202,40

· detrazioni per assenza di garanzia (-10%): -€ 107.820,24

RESTANO: € 970.382,16

- valore dell'area di terreno edificabile (mappale 656, sub.1):

mq 5328 x €/mq 120,00 = € 639.360,00

SOMMANO: € 1.609.742,16

Valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando¹ € 1.610.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Uffici e relative corti esclusive, a Faenza (RA) in via Risorgimento n. 37 e Via Malpighi	Valore dell'immobile e relative corti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA) in via Risorgimento n. 37 e Via Malpighi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 115, Particella 201, Sub. 8 e 656, sub.1 graffate	€ 1.610.000,00
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

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 € 1.290.000,00.

¹ Valore approssimato alle centinaia di migliaia di Euro inferiori o superiori

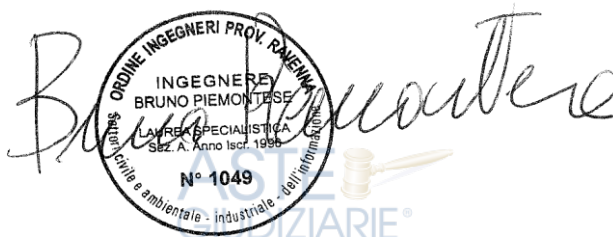
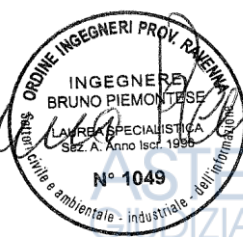
Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si 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 (2016)
3. Documentazione catastale (2016)
4. Documentazione fotografica (2016)
5. Documentazione planimetrica (2016)
6. Documentazione amministrativa (2016)
7. Certificato di destinazione urbanistica (2016)
8. Documentazione ipocatastale (2016)
9. Atti di provenienza (2016)
10. Stralci della normativa edilizio-urbanistica (2016)
11. 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. Documentazione ipocatastale (aggiornamento)
18. Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornamento)
19. Contratto locazione
20. Valori di riferimento (aggiornamento)

Liquidazione coatta amministrativa del
consorzio “_____” società consortile
cooperativa

35/35

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO D