

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA OMISSIS

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 F

*UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE A DEPOSITI ED ADIACENTE
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO FACENTE PARTE DEI
FONDI DENOMINATI "MOLINETTO E ZANNOA" IN FAENZA,
LOCALITA' RIVALTA, ALLA VIA PITTORA*

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 -**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 OMISSIS, la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 OMISSIS, 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 ”*

Lo scrivente redige e rassegna quindi, 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”, “Vincoli”, “Atti pregiudizievoli”, “Descrizione dei beni” che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si precisa che i Mappali 291, 292 e 293, sono stati venduti con atto del 23/10/2020 a firma del Notaio Ira Bugani di Ravenna, Repertorio n. 36856/12871 - cessione di diritti reali a titolo gratuito.

Successivamente è intervenuta voltura d'ufficio del 23/10/2020 del Notaio Ira Bugani con sede a Ravenna, Rep. 36856 (Ret. Intestazione Voltura n. 2723.1/2020).

Relativamente ai restanti beni, si riportano gli identificativi dei beni, così identificati all'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Ravenna – Ufficio Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- Foglio 222, Particelle 46, 137, 217, 226, 233, 237, 238, 239, 240, 241, 251, 262, 264, 266, 268, 288, 290.

ed al Catasto fabbricati:

- Foglio 222: Particella 284, sub. 1 – Particella 285, sub. 1 - Particella 286,

Beni intestati a:

OMISSIS

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione consiste in aree di terreno adibite in parte ad uso agricolo e in parte a cava di estrazione, senza coincidenza con l'esatta individuazione delle particelle catastali, si ritiene opportuno, al fine di favorirne la vendita, non suddividere il lotto in più porzioni, bensì di accorparlo al lotto di cui alla lettera E, rendendo viceversa preferibile la vendita unitaria.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi di aree di terreno agricolo, in parte adibite a cava di estrazione, priva di fabbricati, fatta eccezione per n. 3 locali ad uso deposito di irrilevanti dimensioni, site in Faenza (RA) alla via Pittora, località "Rivalta", nelle vicinanze delle località di San Martino, Borgo Tuliero, Santa Lucia delle Spianate e Graziola, in zona periferica compresa tra la Strada Provinciale 16 e la Strada Provinciale 73, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari.

Specificatamente per la porzione adibita ad attività estrattive, trattasi di aree già adibite a cava sovracomunale di estrazione denominata "Zannona" costituita da una fossa semplice di sabbia e ghiaia, con altezza di fronte di scavo di 15,00 m; il 10% del materiale cavato viene impiegato per riempimenti, l'80% per rilevati stradali ed infine il

10% nei frantoi.

Nel progetto preliminare di fattibilità si forniscono indicazioni sul ripristino dell'area in particolare per il riporto dei materiali inerti per il modellamento dell'area, in modo da ricostruire la morfologia di partenza, eventualmente prevedendo un arretramento della scarpata.

Inoltre, si prevede, il rimodellamento delle depressioni di cava nella posizione più bassa per consentire la realizzazione di alcuni laghetti da utilizzarsi ad uso ricreativo nell'ambito del "Progetto turistico laghetto del Sole".

Superficie territoriale totale circa 127.011,00 mq.

CONFINI

OMISSIS (Part. 159, 169, 168, 167), OMISSIS (Part. 203, 227, 232), OMISSIS (Part. 329, 246, 267, 335), Ente Urbano (Part. 194), OMISSIS (Part. 189, 188) salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

OMISSIS – **in proprietà per 1/1**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Con un contratto ad uso diverso da quello di abitazione (*Allegato 12 e Allegato 19*) a

carattere transitorio, della durata di 18 mesi a decorrere dalla data di stipula della scrittura privata del 23/02/2016, la OMISSIS, oggi in liquidazione coatta amministrativa, proprietaria dei beni così come descritti ai paragrafi precedenti, concedeva in locazione alla società OMISSIS, anch'essa in liquidazione coatta amministrativa, l'area di ampliamento dell'impianto estrattivo denominato "Cava Zannona".

Al momento della redazione della relazione redatta nel 2016, la società affittuaria risultava titolare del ramo d'azienda relativo ai servizi ambientali del sopra citato impianto, la quale, sottoscriveva un contratto di ramo d'affitto d'azienda, della durata di 18 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del 24/02/2014, con la società OMISSIS. al fine di salvaguardare i titoli amministrativi inerenti all'esercizio delle attività ambientali comprendenti le seguenti autorizzazioni (*Allegato 12 relazione 2016*):

- **n. 4557 del 24/12/2010**, rilasciata dalla Provincia di Ravenna avente oggetto attività di recupero rifiuti non pericolosi sottoposti a procedura semplificata;
- **n. 44782 del 02/12/2011** (nonché suoi rinnovi, sostituzioni ed integrazioni) rilasciata dal Comune di Faenza, avente ad oggetto attività estrattiva di ghiaia e sabbia alluvionale secondo i quantitativi e le modalità di cui alla convenzione del 21/11/2011 Rep. n. 3908. (Si rimanda alla relazione redatta nel 2016, per quanto riguarda il contenuto e le specifiche riportate nella suddetta concessione ed *Allegato 12 della stessa relazione*)

Attualmente, come si rileva dalla documentazione fornita allo scrivente, tale ramo d'azienda, risulta ancora concesso alla società OMISSIS, con contratto di affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal Notaio Stefania Palmieri Rep. n. 31472/7545

~~del 13/09/2018 e successivamente modificato con atto autenticato nelle firme dal Notaio~~
~~Liquidazione Coatta Amministrativa della~~

OMISSIS

6/37

Relazione di accertamento peritale di
stima - aggiornamento di stima – Lotto F

Palmieri Vincenzo Rep. n. 375734/450785, con durata di 18 mesi a decorrere dal 24.02.2019, tacitamente rinnovato di volta in volta per ulteriori 18 mesi salvo disdetta.

NOTA: la Società OMISSIS inviava allo scrivente relazione riassuntiva dei titoli autorizzativi, dalla quale si evince che la Convenzione n. 3908 è stata prorogata fino al 21/08/2024.

Successivamente poi con determinazione dirigenziale n. 2732/2024 veniva ulteriormente prorogato il termine per l'attività estrattiva sino al 31/12/2024.

Si vuole precisare poi, che dalla suddetta determinazione dirigenziale n. 2732/2024, si rileva che in data 22/07/2024 la ditta OMISSIS ha presentato richiesta di nuova autorizzazione per l'attività estrattiva relativa al "Piano di coltivazione del IV stralcio attuativo" attualmente in corso di istruttoria e di valutazione da parte del Servizio Programmazione Ambientale ed Energia.

Si richiama integralmente, per ulteriori approfondimenti, quanto già indicato nella relazione del 2016, in merito alla convenzione stipulata da OMISSIS e il Comune di Faenza in data 21/11/2011 per attività estrattive ai sensi della L.R. 18/07/1991, n. 17, artt. 11 e 12, e a quanto in essa precisato e specificato (*Allegato 12*).

PROVENIENZA DEL BENE

Una parte degli immobili pervennero alla OMISSIS, da OMISSIS e OMISSIS per quanto concerne i mappali distinti al Catasto Terreni,

Comune Faenza, Foglio 222, Particelle 46, 137, 147, 217, 219, 221, 223, 226 a seguito di un atto di compravendita del 31/03/2005, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 129131/9585.

Pervennero poi alla OMISSIS dalla OMISSIS, i mappali distinti al Catasto Terreni, Comune Faenza, Foglio 222, Particelle 46, 137, 147, 217, 219, 226, 237, 238, 239, 240, 241 a seguito di un atto di fusione di società per incorporazione, Notaio Gargiulo di Faenza (RA), del 25/11/2008, Rep. n. 138892/14268.

Pervennero inoltre alla OMISSIS da OMISSIS e OMISSIS i mappali distinti al Catasto Terreni, Comune Faenza, Foglio 222, Particelle 233, 251, 262, 264, 266, 268 a seguito di contratto di compravendita, Notaio Gargiulo di Faenza (RA) del 22/12/2010, Rep. n. 143250/16844.

Gli immobili oggetto di stima, così come descritti nel paragrafo “Identificazione catastale”, pervennero alla società OMISSIS dalla OMISSIS a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Gargiulo Massimo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si fa particolare riferimento 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.

VINCOLI

Si ritiene che oltre quelli già citati negli atti di compravendita e nel 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", nonché quanto indicato negli atti unilaterali d'obbligo di cui alle seguenti note di trascrizione:

- art. 9884 del 15/11/1991 atto unilaterale d'obbligo;
- art. 6444 del 03/08/1993 atto unilaterale d'obbligo;
- art. 6420 del 07/07/1995 atto unilaterale d'obbligo;
- art. 2375 del 12/02/2002 atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- art. 3883 del 21/03/2008 atto unilaterale d'obbligo edilizio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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 precisato e descritto.

ATTI DI PROVENIENZA

- **Art. 8133 del 23/09/1988** dovuto a rogito del 20/09/1988 del Notaio Vicini di Faenza (Ra), Rep. 14590, vendita con patto di riservato dominio, terreni distinti:
 - ° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53

a favore di OMISSIS;

contro OMISSIS.

Annotamento art. 1444 del 08/04/2005, cancellazione del patto di riservato dominio.

- **Art. 5145 del 08/04/2005** dovuto a rogito del 31/03/2005 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 129131/9585, compravendita di terreni distinti:
 - ° Catasto Terreni, Comun e di Faenza, Foglio 222, Particelle 137, 147, 46, 217, 219, 221, 223, 226

a favore di OMISSIS.

- **Art. 15138 del 01/12/2008** dovuto a rogito del 25/11/2008 del Notaio Gargiulo di Faenza (Ra), Rep. n. 138892/14268, fusione di società per incorporazione, tra

gli immobili riportati figurano i terreni distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 137, 147, 46,
217, 219, 226, 237, 238, 239, 240, 241

a favore di OMISSIS;
contro OMISSIS.

· **Art. 14484 del 22/12/2010** dovuto ad atto del 22/12/2010 del Notaio Gargiulo di
Faenza (Ra), Rep. n. 143250/16844, compravendita, tra gli immobili si riportano
i nostri terreni distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 233, 251, 262,
264, 266 e 268

a favore di OMISSIS;
contro OMISSIS

· **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 222, Particelle 46, 217, 226, 233,
237, 238, 239, 240, 241, 251, 262, 264, 266, 268, 288, 290, 291, 292, 293

a favore di OMISSIS;
contro OMISSIS.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI ECC.

Si riporta integralmente quanto già descritto e specificato nella relazione già redatta nel 2016 e precisamente:

· **Art. 9884 del 15/11/1991** dovuto ad atto autentificato il 04/11/1991 del Notaio Vicini di Faenza (Ra), Rep. 16930, atto unilaterale d'obbligo, interessante i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza 222, Particelle 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53

contro OMISSIS

Si riporta il seguente stralcio:

"...i Signori OMISSIS hanno dichiarato, riconosciuto e si sono obbligati

per sé, eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo:

- a mantenere la destinazione d'uso del fabbricato come indicata nei grafici di progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/10/1991;

- a chiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale qualora i Signori OMISSIS intendano procedere al cambio di destinazione d'uso anche di un solo locale;

- a vincolare, così come hanno vincolato irrevocabilmente e definitivamente parte dell'area del podere denominato "Zannona" sito in Faenza della superficie di ha 12.46.28 distinta nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 222 con i mappali 44, 46, 50, 51, 52, 53 et

con parte del mappale 48 ai fabbricati colonici esistenti ad uso abitazione dell'azienda agricola sita in Faenza, così come evidenziata con colore verde nella planimetria che si trova unita all'atto che si trascrive in allegato A”.

· **Art. 6444 del 03/08/1993** dovuto ad atto autentificato il 24/07/1993 del Notaio

Vicini di Faenza (Ra), Rep. n. 18481, atto unilaterale d’obbligo, interessante i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza 222, Particelle 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53

contro OMISSIS

Si riporta il seguente stralcio:

“...i Signori OMISSIS hanno dichiarato, riconosciuto e si sono obbligati per sé, eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo:

- a mantenere la destinazione d'uso del fabbricato come indicata nei grafici di progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14 giugno 1993;

- a chiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora i Signori OMISSIS intendano procedere al cambio di destinazione d'uso anche di un solo locale;

- a vincolare, così come hanno vincolato, irrevocabilmente e definitivamente l'area del podere denominato “Zannona” sito in Comune di Faenza della superficie di ha. 17.49.58 distinto nel N. C. T. del

Comune di Faenza al foglio 222 con i mappali 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53, ai fabbricati colonici esistenti ad uso abitazione dell'azienda agricola, così come evidenziata, con colore verde, nella planimetria che in copia si trova unita all'atto che si trascrive in allegato A”;
- l'atto d'obbligo che si trascrive assorbe e conferma il vincolo già sottoscritto con il suddetto atto autenticato nelle firme a ministero Vicini dott. Antonfrancesco Notaio in Faenza in data 4 Novembre 1991 Rep. n. 16930 registrato a Faenza il 5 Novembre 1991 al n. 633 Mod. II, trascritto a Ravenna il 15 Novembre 1991 art. 9884.”

- **Art. 6420 del 07/07/1985** dovuto ad atto autenticato il 28/06/1995 del Notaio Vicini di Faenza (Ra), Rep. n. 21392, atto unilaterale d’obbligo, interessante i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza 222, Particelle 46, 51, 53, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151

contro OMISSIS

Si riporta il seguente stralcio:

“...i Signori OMISSIS hanno dichiarato e riconosciuto per sé, eredi e comunque aventi causa e si sono obbligati:

1) a vincolare, così come hanno vincolato, irrevocabilmente e definitivamente l'area del podere denominato “Zannona” sito in Comune di Faenza, località Rivalta, per una superficie catastale di ha. 17.49.58 distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 222

con i mappali 46, 51, 53, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151 (già mappali 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53) ai fabbricati colonici esistenti, costruendi e a quelli soggetti a cambio di destinazione d'uso, per la parte destinata ad uso abitazione dell'azienda agrituristica, così come evidenziato con colore verde nella planimetria che in copia si trova unita all'atto che si trascrive in allegato A;

2) a mantenere la destinazione d'uso del fabbricato in progetto e dei fabbricati oggetto di cambio d'uso così come evidenziato nei grafici di progetto approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5 giugno 1995 ed a chiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora i Signori OMISSIS intendano procedere al cambio di destinazione d'uso anche di un solo locale;

3) a rispettare tutto quanto previsto nel Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Ravenna nella seduta del 26 maggio 1995 con delibera n. 458 Prot. n. 21224.

il suddetto atto d'obbligo assorbe e conferma i vincoli già sottoscritti con i suddetti atti autenticati nelle firme a ministero Vicini dott.

Antonfrancesco Notaio in Faenza rispettivamente in data 4 Novembre 1991 Repertorio n. 16930 registrato a Faenza il 5 Novembre 1991 al n.

633 Mod. II trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di

Ravenna in data 15 Novembre 1991 art. 9884 et in data 24 Luglio 1993

Repertorio n. 18481 registrato a Faenza il 27 Luglio 1993 al n. 470 Mod.

Art. 2375 del 12/02/2002 dovuto a scrittura privata autenticata il 11/02/2002 del Notaio Errani di Faenza (Ra), Rep. n. 5764, atto unilaterale d'obbligo edilizio, interessante i terreni distinti:
° Catasto Terreni, Comune di Faenza 222, Particelle 46, 51, 53, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151

a favore OMISSIS; contro OMISSIS

Si riporta il seguente stralcio:

“...Atto d'obbligo unilaterale nei confronti del Comune di Faenza avente i seguenti contenuti:

a) asservimento, quale pertinenza urbanistica della costruzione, di un terreno che:

a1) sia classificato come zona E del P.R.G.;

a2) abbia superficie sufficiente, in relazione all'indice di fabbricabilità della zona agricola in cui si trova ed alla consistenza delle costruzioni presenti nell'unità poderale;

a3) abbia comunque una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, ai sensi dell'art. 13.2.4. delle Nda del P.R.G.'96, fermo restando che, ove la superficie della costruzione non esaurisca la potenzialità edificatoria del terreno asservito, di ciò si deve far menzione nell'atto d'obbligo che si trascrive;

b) ai sensi dell'art. 13.3.3. delle NdA del P.R.G. '96 il nuovo fabbricato – nei dieci anni successivi alla sua ultimazione – dovrà rimanere funzionale all'esercizio dell'attività agricola; pertanto – entro tale termine – non è consentito l'intervento di cambio di destinazione d'uso, anche per effetto di alienazione del fabbricato. L'inosservanza di quanto disposto al punto b) comporta l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia in cui al capo I della Legge 28 febbraio 1985 n. 147. Tutto ciò premesso, con l'atto che si trascrive i Signori OMISSIS si sono obbligati per sé, i propri successori e comunque gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1) ad asservire, quale pertinenza urbanistica della costruzione, il terreno sito in Comune di faenza, classificato in zona E del P.R.G. come meglio specificato in premessa, contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 222 con i mappali 46, 51, 53, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151 della superficie complessiva di ha. 17.49.58; come risulta individuato dalla planimetria bordata di colore verde che in copia si trova unita all'atto che si trascrive in allegato A;

2) a rendere conseguentemente inedificabile il terreno di cui al punto 1) successivamente al rilascio della Concessione Edilizia di cui aòla domanda Prot. n. 369/2002 del 22/01/2002 per una quantità di ha. 1.47.13 pari alla superficie necessaria in relazione all'intervento progettato;

3) più precisamente, a rendere inedificabile la suddetta superficie di terreno asservendo, per ciascuna destinazione d'uso, sulla base dell'applicazione degli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.'96, le seguenti quantità di aree: 1.47.13;

4) ai sensi dell'art. 13.3.3. delle NdA del P.R.G.'96, a mantenere il nuovo fabbricato – nei dieci anni successivi alla sua ultimazione – funzionale all'esercizio dell'attività agricola, nella consapevolezza che:

- entro il suddetto termine dei dieci anni, non è consentito l'intervento di cambio di destinazione d'uso, anche per effetto di alienazione del fabbricato.

- l'inosservanza di quanto disposto dal punto 4) comporta l'applicazione di interventi sanzionatori previsti dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di cui al capo della Legge 28 febbraio 1985 n. 147.

I Signori OMISSIS si sono obbligati a menzionare il suddetto atto negli eventuali atti di vendita dell'immobile o porzioni di esso a terzi. ”

· **Art. 3883 del 21/03/2008** dovuto a scrittura privata autenticata il 11/03/2008 del Notaio Errani di Faenza (Ra), Rep. n. 11574/4620 atto unilaterale d'obbligo edilizio, interessante (tra gli altri) i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza 222, Particelle 225, 233, 251, 262

a favore OMISSIS contro OMISSIS

Si riporta il seguente stralcio:

“atto d'obbligo unilaterale per interventi su costruzioni che divengano non piu' funzionali all'esercizio dell'attivita' agricola e per destinazione di area di uso pubblico nei confronti del comune di faenza, redatto ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10 della legge regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, dell'art.13 delle norme di attuazione del p.r.g. del comune di faenza approvato con atto g.p. n.397/22571 del 29/04/1998, (bollettino ufficiale della regione emilia romagna n.68 del 20.05.1998), da ora in avanti denominato prg96 ed ai sensi della determinazione del dirigente settore territorio n. 237 del 29/09/2004. con la presente scrittura privata che si conviene sia da autenticare nelle firme dal l'avv. Eligio Errani Notaio residente in Faenza iscritto presso il collegio notarile del distretto di Ravenna, E SI richiede sia conservata fra i suoi atti, unitamente al suo allegato, i sottoscritti OMISSIS ; premesso - di essere comproprietari dei seguenti sotto descritti beni siti nel comune di Faenza, in via Pittora 37, e precisamente:

a) fabbricato in più corpi con corte distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza AL Foglio 222 con i mappali:

- 209 Sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, VANI 4,5, Rendita Catastale euro 418,33;
- 209 Sub. 4, Categoria D/10, Rendita Catastale euro 5.467,00; -
- 209 Sub. 5, B.C.N.C. - corte comune-;

b) appezzamento di terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 222, con i mappali:

- 213, di ha. 00.17.75, Reddito Dominicale euro 3,21, Reddito Agrario euro 0,46;
- 218, di ha. 00.15.83, Reddito Dominicale euro 10,22, Reddito Agrario euro 10,63;
- 225, di ha. 01.42.14, Reddito Dominicale euro 91,76, Reddito Agrario euro 95,43;
- 232, di ha. 00.12.52, Reddito Dominciale EURO 37,83, Reddito Agrario EURO 12,93;
- 233, DI HA. 00.04.42, Reddito Dominciale EURO 13,35, Reddito Agrario EURO 4,57;
- 243, di ha. 00.01.58, senza redditi;
- 244, di ha. 00.01.16, senza redditi;
- 245, di ha. 00.02.91, senza redditi;
- 246, di ha. 00.00.74, senza redditi;

- 247, di ha. 00.00.68, senza redditi;
 - 248, di ha. 00.46.50, Reddito Dominicale euro 30,02, Reddito Agrario euro 31,22;
 - 249, di ha. 00.27.45, Reddito Dominicale euro 17,72, Reddito Agrario euro 18,43;
 - 250, di ha. 00.17.22, Reddito Dominicale euro 11,12, Reddito Agrario euro 11,56;
 - 251, di ha. 00.53.11, Reddito Dominicale euro 34,29, Reddito Agrario euro 35,66;
 - 252, di ha. 00.02.66, Reddito Dominicale euro 1,72, Reddito Agrario euro 1,79;
 - 253, di ha. 00.23.12, Reddito Dominicale euro 14,93, Reddito Agrario euro 15,52;
 - 254, di ha. 00.18.29, Reddito Dominicale euro 55,26, Reddito Agrario euro 18,89;
 - 255, di ha. 00.00.24, Reddito Dominicale euro 0,73, Reddito Agrario euro 0,25;
 - 256, di ha. 01.26.27, Reddito Dominicale euro 381,50, Reddito Agrario euro 130,43;
 - 262, di ha. 00.03.99, Reddito Dominicale euro 12,05, Reddito Agrario euro 4,12;
- in confine con beni OMISSIS altri;*
- che il terreno suddetto e' classificato nel P.R.G. 96, in zona agricola di

tutela ambientale, disciplinata dagli artt.13, 16 delle norme di attuazione (NDA) di tale strumento urbanistico;

- che in data 01.03.2007 hanno presentato denuncia di inizio attività allo sportello unico per le attività produttive del Comune di Faenza, prot. edil. n.210 - pr. suap.166/2007, per cambio di destinazione d'uso parziale senza opere da agriturismo a ristorante, ove e' richiesta la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico di 138 mq;

- che in base alle disposizioni della citata Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modifiche e integrazioni nonché della normativa del p.r.g. 96, il rilascio della dia e' subordinato alla sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo unilaterale, nei confronti del Comune di Faenza, con il quale:

a) deve essere escluso che, nella medesima unita' poderale saranno, anche a seguito di successivi frazionamenti e/o trasferimenti di proprieta', realizzate (pure a mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia) nuove costruzioni abitative, ancorchè funzionali all'esercizio dell'attività agricola. L'unita' poderale al fine dell'esclusione suddetta coincide con l'intero fondo agricolo;

b) Nel caso di interventi di ampliamento deve essere escluso che in futuro vengano richiesti ulteriori ampliamenti, se la quota assegnata dalla presente normativa risultasse completamente utilizzata;

- che eventuali variazioni d'uso realizzate (anche senza opere edilizie) in violazione delle disposizioni di cui all'art. 13 del P.R.G. 96 o delle

vigenti leggi regionali si considerano, a tutti gli effetti, come interventi in variazione essenziale;

c) che con atto di giunta comunale prot. n. 949 del 4 marzo 2008 e' stato approvato lo schema di atto unilaterale d'obbligo per destinazione di area ad uso pubblico da parte dei signori OMISSIS a favore del Comune di Faenza, relativamente all'area attrezzata a parcheggio privato di uso pubblico distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza AL Foglio 222 con il mappale 249 della superficie di mq. 2745, accessibile dalla strada vicinale non consorzata Pittora come risulta dalla delibera di g.c. prot. n. 4831 - verbale n. 418 del 27.11.2007 e dalla planimetria che in copia si unisce a questo atto in allegato "a" perche' ne formi parte integrante. il concessionario si impegna ed obbliga ad assumere a proprio carico ogni onere di manutenzione e gestione delle opere e per il funzionamento dei corpi illuminanti predisposti e allacciati a contatore proprio.

Tutto cio' premesso col presente atto i sottoscritti OMISSIS si obbligano, per se', i loro successori e comunque gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1) ad asservire, quale pertinenza urbanistica della costruzione, il terreno con sovrastante fabbricato sito

IN Comune di Faenza, classificato in zona e dal PRG come meglio specificato in premessa, contraddistinto come segue:

a) per quanto riguarda il fabbricato in piu' corpi con corte, nel Catasto

Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 222 con i mappali:

- 209 sub. 2, categoria a/3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 418,33;

- 209 sub. 4, categoria d/10, rendita catastale euro 5.467,00; - 209 sub. 5, b.c.n.c. -corte comune-;

b) per quanto riguarda l'appezzamento di terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, nel catasto dei terreni del comune di faenza al foglio 222, con i mappali:

- 213, di ha. 00.17.75, Reddito Dominicale euro 3,21, Reddito Agrario euro 0,46;

- 218, di ha. 00.15.83, Reddito Dominicale euro 10,22, Reddito Agrario euro 10,63;

- 225, di ha. 01.42.14, Reddito Dominicale euro 91,76, Reddito Agrario euro 95,43;

- 232, di ha. 00.12.52, Reddito Dominicale euro 37,83, Reddito Agrario euro 12,93;

- 233, di ha. 00.04.42, Reddito Dominicale euro 13,35, Reddito Agrario euro 4,57;

- 243, di ha. 00.01.58, senza redditi;

- 244, di ha. 00.01.16, senza redditi;

- 245, di ha. 00.02.91, senza redditi;

- 246, di ha. 00.00.74, senza redditi;

- 247, di ha. 00.00.68, senza redditi;

- 248, di ha. 00.46.50, Reddito Dominicale euro 30,02, Reddito Agrario euro 31,22;

- 249, di ha. 00.27.45, Reddito Dominicale euro 17,72, Reddito Agrario euro 18,43;

- 250, di ha. 00.17.22, Reddito Dominicale euro 11,12, Reddito Agrario euro 11,56;

- 251, di ha. 00.53.11, Reddito Dominicale euro 34,29, Reddito Agrario euro 35,66;

- 252, di ha. 00.02.66, Reddito Dominicale euro 1,72, Reddito Agrario euro 1,79;

- 253, di ha. 00.23.12, Reddito Dominicale euro 14,93, Reddito Agrario euro 15,52;

- 254, di ha. 00.18.29, Reddito Dominicale euro 55,26, Reddito Agrario euro 18,89;

- 255, di ha. 00.00.24, Reddito Dominicale euro 0,73, Reddito Agrario euro 0,25;

- 256, di ha. 01.26.27, Reddito Dominicale euro 381,50, Reddito Agrario euro 130,43;

- 262, di ha. 00.03.99, Reddito Dominicale euro 12,05, Reddito Agrario euro 4,12;

coincidente con l'intero fondo agricolo, come risulta individuato nell'estratto di mappa in colore verde che in copia si unisce a questo atto in allegato "b" perché ne formi parte integrante; i suddetti beni sono stati

oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme a ministero dott. Errani Eligio Notaio in Faenza in data 11 febbraio 2002, repertorio n. 5764 registrato a Faenza il 15/02/2002 al n. 202 serie 2 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 12/02/2002 al n. 3584 reg. gen. e al n. 2375 reg. part.;

2) a rendere conseguentemente inedificabile per nuove costruzioni abitative il terreno di cui al punto 1) successivamente al rilascio della denuncia di inizio attivita' di cui alla domanda prot. edil. n. 210 del 07/03/2007;

3) a destinare fin d'ora a parcheggio privato di uso pubblico l'area sita in faenza in via pittora e distinta nel catasto terreni del comune di faenza al foglio 222 con il mappale 249 della superficie complessiva di circa mq. 2745, come meglio identificato con perimetrazione in colore rosso nell'estratto di mappa, che come sopra detto, si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "b". Tale area risulta accessibile dalla strada vicinale non Consorziata Pittora come risulta dalla delibera di g.c. prot. n. 4831 - verbale n. 418 del 27.11.2007 e dalla planimetria che in copia come sopra detto si unisce a questo atto in allegato "a" perché ne formi parte integrante;

4) assumere a proprio carico e degli aventi causa i relativi oneri di manutenzione e gestione delle opere comprese all'interno dell'area medesima e a mantenere accesi i corpi illuminanti negli orari della pubblica illuminazione e allacciandoli a contatore privato, con l'obbligo

di mantenere tale area agibile ed utilizzabile. I sottoscritti OMISSIS si impegnano a prestarsi a propria cura e spese ai necessari adempimenti perché il presente atto sia registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, obbligandosi altresì a menzionarlo negli eventuali atti di vendita dell'immobile o porzioni di esso a terzi.

Regime patrimoniale della famiglia ai sensi dell'art. 2659, 1° comma n. 1 c.c. E della legge 19 maggio 1975 n. 151: - i signori OMISSIS dichiarano di essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

ISCRIZIONI

Si precisa, che a seguito di aggiornamento ipotecario eseguito sui beni in oggetto,
risultano presenti le cancellazioni totali delle seguenti iscrizioni a carico dei
OMISSIS:

- **Art. 556 del 16/02/2010**
- **Art. 4202 del 24/09/2010**
- **Art. 4421 del 08/10/2010**
- **Art. 5166 del 26/11/2010**

Restano invariate e quindi gravano i beni in oggetto, le seguenti ipoteche:

- **Art. 1803 del 08/04/2005**
- **Art. 239 del 30/01/2013**

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. 9884 del 15/11/1991 atto d'obbligo

- art. 6444 del 03/08/1993 atto d'obbligo
- art. 6420 del 07/07/1995 atto d'obbligo
- art. 2375 del 12/02/2002 atto d'obbligo
- art. 3883 del 21/03/2008 atto d'obbligo

e le note di iscrizione di cui agli:

- art. 1803 del 08/04/2005 ipoteca volontaria
- art. 239 del 30/01/2013 ipoteca volontaria.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamando quanto precisato al paragrafo "Vincoli", si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 19/03/2024 a seguito della richiesta dello scrivente presentata in data 17/01/2024 Prot. 110862 del 31/01/2024, di cui si riporta il seguente stralcio:

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

- Foglio 222 Mappale 43, 46, 137, 217, 226, 233, 237, 238, 239, 240, 241, 251, 262, 264, 266, 268, 288, 290 ;

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

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- Foglio 222 Mappali 43, 137, 217, 226, 233, 241, 251, 262, 264, 266, 268: Art. 15
- Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare*

interesse paesaggistico)

- Foglio 222 Mappale 46:

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 222 Mappali 237, 238, 240, 288, 290:

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

Art. 17.6 Aree rurali a disciplina specifica (Attività estrattive) (in parte)

- Foglio 222 Mappale 239:

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

Art. 17.6 Aree rurali a disciplina specifica (Attività estrattive)

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

- *Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 13.4*
- *Tav. C.1 - Relazione illustrativa*
- *Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 13*

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

Trattasi di aree di terreno agricolo, in parte adibite a cava di estrazione, priva di fabbricati, fatta eccezione per n. 3 locali ad uso deposito di irrilevanti dimensioni, site in Faenza (RA) alla via Pittora, località “Rivalta”, nelle vicinanze delle località di San

Martino, Borgo Tuliero, Santa Lucia delle Spianate e Graziola, in zona periferica compresa tra la Strada Provinciale 16 e la Strada Provinciale 73, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari.

Il complesso immobiliare oggetto di stima è inserito in area a destinazione agricola/estrattiva.

Caratteristiche intrinseche

Specificatamente per la porzione adibita ad attività estrattive, trattasi di aree già adibite a cava sovracomunale di estrazione denominata "Zannona" costituita da una fossa semplice di sabbia e ghiaia, con altezza di fronte di scavo di 15,00 m; il 10% del materiale cavato viene impiegato per riempimenti, l'80% per rilevati stradali ed infine il 10% nei frantoi; i n. 3 fabbricati presenti in loco sono realizzati con strutture prefabbricate, tipo container e capannoni con struttura metallica e rivestimento in pvc e risultavano, al momento del sopralluogo, utilizzate come deposito/ricovero mezzi, nonché uffici e servizi.

CONSISTENZA COMMERCIALE (LOTTI E+F)

Si riportano, in via approssimativa le superfici dedicate alle seguenti colture omogenee o attività estrattive: (tenuto conto dell'intervenuta compravendita dei mappali 291, 292 e 293):

- Cava di estrazione – 88.793,25 mq
- Seminativo incolto – 38.217,75 mq,

per un totale di circa **127.011,00 mq** di superficie, coincidente ovviamente con la superficie catastale del fondo del lotto F oggetto della presente relazione (polo estrattivo

esistente “Zannona”).

Tale superficie risulta tuttavia da integrare già in questa sede, stante l'unitarietà del polo estrattivo esistente + ampliamento (anche dal punto di vista funzionale), con la superficie totale del fondo di cui al lotto E (ampliamento polo estrattivo “Zannona”), pari a circa **67.260,00 mq**, per un totale generale pari a **194.271,00 mq** circa dell'intero polo estrattivo sovracomunale “Zannona” (esistente + ampliamento, lotti E+F), in relazione al quale saranno dunque rese le successive valutazioni estimative.

Data la modesta consistenza delle superfici commerciali delle n. 3 unità immobiliari ad uso deposito, di cui al Lotto F oggetto della presente relazione, si premette che non saranno computate ai fini estimativi.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle recenti informazioni assunte presso gli attuali concessionari (a titolo transitorio) dell'attività estrattiva, con particolare riferimento alla relazione fornita allo scrivente dalla Società OMISSIS, redatta a cura del Dott. Geol. Carlo Del Grande e dalla relazione della stessa Società OMISSI (*Allegato 20*), senza tuttavia l'attivazione di specifiche indagini e sondaggi, allo stato attuale la situazione del polo estrattivo sovracomunale in oggetto (cava Zannona, lotti E+F) può essere così sinteticamente riassunta:

- risultano ancora da estrarre circa 233.535 mc di materiale inerte, di cui indicativamente il 10% di ghiaia ed il 90% di sabbia, con autorizzazione in proroga rilasciata dall'Unione della Romagna Faentina con Determina Dirigenziale n. 2732/2024 del 20/08/2024 - III Stralcio;
- risultano ancora da estrarre circa 165.925,00 mc di materiale inerte ancora da autorizzare, indicativamente nelle proporzioni di 140.000 mc sabbia e sabbia e

ghiaia e di 25.925 di sabbia e ghiaia proveniente dal “cappellaccio” – IV stralcio
(come indicato nella relazione del Dott. Geol. Carlo Del Grande);

- per un totale di materiale inerte ancora da estrarre pari a 399.460,00 mc,
indicativamente nelle proporzioni sopra citate (ovvero 49.278,50 mc circa di
ghiaia + sabbia alluvionali e 350.181,50 mc circa di sabbia fine),
- risultano infine da riportare, allo scopo di ripristinare la morfologia originaria
del fondo, terreni sterili di provenienza esterna (terre e rocce da scavo ai sensi
del D.Lgs 152/2006, art. 186) per complessivi 399.460,00 mc circa.

STIMA DEL BENE (LOTTI E+F)

In generale, 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 i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente le caratteristiche, la posizione e la tipologia del lotto di terreno in oggetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto dunque conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche e soprattutto presso gli operatori settoriali, data la specificità dei beni in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter determinare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data dell'ottobre 2024, come somma del reddito netto ricavabile dalla potenzialità estrattiva della cava ancora in essere e del valore

residuo del fondo agricolo al termine dello sfruttamento, tenendo come riferimento:

- per il reddito netto, le risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, espresse in euro per ogni metro cubo di materiale ancora estraibile (mediando tra materiale estraibile già autorizzato e materiale estraibile ancora da autorizzare), ovvero 0,7 €/mc per la sabbia fine del substrato e 1,2 €/mc per la ghiaia+ sabbia alluvionali; non viene considerata redditività netta derivante dai terreni inerti di provenienza esterna all'area di scavo necessari al tombamento finale delle aree, considerata prudenzialmente interamente a compensazione dei relativi costi;
- per il valore del fondo agricolo, i Valori Agricoli Medi anno 2024 pubblicati sul sito della Provincia di Ravenna (*allegato 22*), distinti per regioni agrarie, opportunamente adeguati al contesto; 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 (LOTTI E+F)

Al valore di stima ottenuto come sopra precisato non si ritiene di operare detrazioni, non ritenute pertinenti, anche con riferimento al carattere transitorio dei citati contratti di locazione del fondo e di affitto di ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività estrattiva.

CONTEGGI DI STIMA (LOTTI E+F)

Sulla base delle superfici come precedentemente calcolate e dei parametri di riferimento sopra richiamati, il più probabile valore di mercato alla data attuale del complesso di

terreni di cui ai lotti E+F, originariamente agricoli ed attualmente costituenti il polo estrattivo sovracomunale denominato “Zannona”, viene determinato come segue.

Valore residuo del fondo agricolo al termine dello sfruttamento:

· mq 194.271,00 x €/mq 0,66 = **€ 128.218,86**

Reddito netto ricavabile dalla potenzialità estrattiva della cava ancora in essere:

· mc 350.181,50 x €/mc 0,7 (sabbia fine del substrato) = € 245.127,05

· mc 49.278,50 x €/mc 1,2 (ghiaia+sabbia alluvionali) = € 59.134,20

Sommano **€ 304.261,25**

Totale generale = € 432.480,11

Si precisa che tale valore, sulla scorta dei parametri prudenziali di riferimento assunti ed in relazione alla impossibilità, alla data attuale, di fare ipotesi attendibili sulla durata complessiva dell'attività estrattiva residua, resta da intendersi già attualizzato.

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima (lotti E+F) come sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore di mercato dell'immobile (Lotti E+F): € 432.480,11

RIEPILOGO (LOTTI E+F)

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: € 432.480,11**

· detrazione per caratteristiche specifiche: € 0,00

RESTANO: € 432.480,11

· detrazione per stato di possesso/vincolo locativo: € 0,00

RESTANO: € 432.480,11

detrazione per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura : € 0,00

RESTANO:

€ 432.480,11

<u>LOTTO E</u>	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), via Pittora, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Sezione Urbana --, Foglio 222, Particella 188, 189
Appezamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, in Faenza alla via Pittora	
<u>LOTTO F</u>	Valore di mercato del complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), località Rivalta, via Pittora, comprendente n. 3 unità immobiliari ad uso deposito distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 284, 285, 286 e adiacente appezzamento di terreno agricolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 46, 137, 149, 217, 226, 237, 238, 239, 240, 241, 262, 264, 266, 268, 288, 290
N. 3 unità immobiliari adibite a depositi ed adiacente appezzamento di terreno facente parte dei fondi denominati "Molinetto e Zannona" in Faenza, località Rivalta, alla via Pittora	
<u>LOTTE E+F</u>	Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Faenza (RA), via Pittora
	<u>€ 430.000,00¹</u>

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 € 344.000,00

¹ Valore approssimato alla decina 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




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. 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 Pittora (2016)
11. Tabelle dei Valori di Riferimento (2016)
12. Contratti (2016)
13. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
14. Visura catastale per soggetto (in aggiornamento)
15. Documentazione catastale (in aggiornamento)
16. Documentazione planimetrica (in aggiornamento)
17. Documentazione ipocatastale (in aggiornamento)
18. Certificato di Destinazione Urbanistica (in aggiornamento)
19. Contratti (in aggiornamento)
20. Documentazione fornita dalla Società OMISSIS
21. Proroga attività estrattiva
22. Valori di riferimento (in aggiornamento)