

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 E

*APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, PRIVO DI
FABBRICATI, IN FAENZA 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

Liquidazione Coatta Amministrativa
OMISSIS

1/20

Relazione di accertamento peritale di stima -
aggiornamento-Lotto E

**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", con sede in Faenza (RA) (codice fiscale OMISSIS), la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 (codice fiscale 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 del 2016 stessa), mettendo in evidenza e specificando, di volta in volta, nella presente relazione, le variazioni e/o aggiornamenti qualora intervenuti e/o necessari, salvo i paragrafi “Opportunità di vendita in più lotti”, “Consistenza ed ubicazione”, “Proprietà”, “Provenienza dei beni”, “Esistenza di parti comuni e servitù”, “Atti pregiudizievoli”, “Descrizione dei beni” che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto del compendio risultano così identificati all'Agenzia dell'Entrate

– Ufficio Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 222:

- Particella 188, seminativo, cl. 4 di mq 64.260;
- Particella 189, seminativo, cl. 4 di mq 3.000.

Beni intestati a:

OMISSIS – in proprietà per 1/1.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione consiste in aree di terreno attualmente ad uso agricolo, salvo una

porzione adibita 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 accorparlo al lotto di cui alla lettera F, rendendo viceversa preferibile la vendita unitaria trattandosi, di fatto, del polo estrattivo sovracomunale denominato "Zannona".

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi di aree di terreno agricolo, prive di fabbricati, provenienti da un originario fondo agricolo, site in Faenza, alla via Pittora, nelle vicinanze delle località di Borgo Tuliero, Santa Lucia delle Spianate, San Martino e Graziola, sulle quali sono attualmente presenti alcune porzioni adibite a seminativo incolto, bosco e cava di estrazione.

Specificatamente per i beni oggetto della presente relazione, trattasi di aree già adibite ad ampliamento del polo sovracomunale di estrazione denominato "Zannona", di estensione di circa 6,4 ha, confinante con ambito estrattivo già precedentemente autorizzato (Lotto F, cava "Zannona"); la cava si presenta come fossa semplice di sabbia e ghiaia. Precedentemente all'apertura della cava il territorio era coltivato a seminativo e a vigneto.

La superficie territoriale del lotto è di circa 67.260,00 mq.

CONFINI

OMISSIS (Part. 190), OMISSIS (Part. 290), OMISSIS (Part. 203), Ente Urbano (Part. 194), via Pittora, 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".

La società affittuaria risultava titolare del ramo d'azienda relativo ai servizi ambientali del sopra citato impianto sino alla sottoscrizione di un contratto d'affitto di ramo d'azienda, della durata di 18 mesi a decorrere dal 24/02/2014, con la società OMISSIS al fine di salvaguardare i titoli amministrativi inerenti l'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 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 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 DEI BENI

Come già esposto nella relazione del 2016, i beni pervennero alla OMISSIS, dalla società OMISSIS, con sede a OMISSIS, con atto pubblico con sottoscrizione autenticata Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA) del 22/11/2004, Rep. n. 127593, per fusione di società per incorporazione.

Pervennero altresì alla società OMISSIS, dalla società OMISSIS a seguito di atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo, Rep. n. 149234.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si rimanda in particolare 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 nei titoli di provenienza e a quanto riportato 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 già descritto e citato negli atti

di compravendita con particolare riferimento a quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui alla nota di trascrizione n. 6411/98.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, si riporta quanto segue:

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

· **Art. 4671 del 07/10/1958** dovuto a rogito del 06/10/1958 del Notaio Sciuto di

Faenza, compravendita di un podere, tra cui il terreno distinto:

° Catasto dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particella 33

a favore di OMISSIS ;

contro OMISSIS.

· **Art. 4687 del 25/05/1998** dovuto a successione in morte OMISSIS, tra gli

altri beni, troviamo i terreni distinti:

° Catasto dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 188 e 189

a favore di OMISSIS e OMISSIS;

contro OMISSIS

· **Art. 6402 del 30/04/2003** dovuto a rogito del 23/04/2003 del Notaio De

Pasquale di Faenza, Rep. n. 143051/9897, compravendita di terreni distinti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

° Catasto dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 188 e 189

a favore OMISSIS;

contro OMISSIS e OMISSIS;

- **Art. 17697 del 26/11/2004** dovuto a rogito del 22/11/2004 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 127593, fusione di società per incorporazione, sono presenti numerosi immobili tra cui i terreni distinti

° Catasto dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 188 e 189

a favore di 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 dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 188 e 189

a favore di OMISSIS;

contro OMISSIS.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art. 6411 del 10/07/1998** dovuto a rogito del 29/06/1998 del Notaio Bergamini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Coatta Amministrativa
OMISSIS

9/20

Relazione di accertamento peritale di stima -
aggiornamento-Lotto E

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di Faenza, Rep. n. 36388, ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO,
gravante tra gli altri beni i terreni distinti

° Catasto dei Terreni, Comune di Faenza, Foglio 222, Particelle 188 e 189

a favore COMUNE DI FAENZA, C.F. 00357850395;

contro OMISSIS;

di cui si riporta nella Sezione D:

*“Le signore OMISSIS si sono obbligate, per sé stesse, loro successori e
comunque 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, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 222 coi
mappali 188-189-190-191-193-195 e nel N.C.E.U. Del Comune di Faenza al
Foglio 222 col mappale 194 della superficie complessiva di ha 07.42.60,
coincidente con l'intero originario fondo agricolo, come risulta individuato
dalla planimetria bordata di colore verde allegata all'atto che si trascrive.*

*Le suddette OMISSIS si sono obbligate a menzionare l'atto che si trascrive negli
eventuali atti di vendita dell'immobile o porzioni di esso a terzi.”*

· **Art. 5780 del 16/04/2003** dovuto a domanda giudiziale in data 16/04/2003 del
Tribunale di Ravenna Sezione Distaccata di Faenza, Rep. n. 1752/2003, gravante
i beni distinti:

° Catasto dei Terreni, Comune di Ravenna, Foglio 222, Particelle 188 e 190

a favore OMISSIS;

contro OMISSIS;

ISCRIZIONI

Si precisa, che a seguito di aggiornamento ipotecario eseguito sui beni in oggetto, si rileva che l'ipoteca iscritta a Ravenna all'art. 5178 del 30.10.2003, **è stata rinnovata con ipoteca iscritta all'art. 2742 del 06.09.2023**

Restano invariate e quindi gravano i beni in oggetto, le ipoteche già citate nella relazione depositata nel 2016 e precisamente:

- all'art. 5531 del 31/12/2009
- all'art. 5532 del 31/12/2009

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli la nota di iscrizione di cui:

- all'art. 5178 del 30/10/2003 rinnovata con art. 2742 del 06.09.2023
- all'art. 5531 del 31/12/2009
- all'art. 5532 del 31/12/2009

nonché le note di trascrizione di cui:

- all'art. 6411 del 10/07/1998 atto d'obbligo
- all'art. 5780 del 16/04/2003 domanda giudiz.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamando quanto precisato al paragrafo “Vincoli”, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 31/01/2024 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 Mappali 188, 189; sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- Foglio 222 Mappali 188, 189:

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)

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, prive di fabbricati, provenienti da un fondo originario, site in Faenza, alla via Pittora, nelle vicinanze delle località di Borgo

Liquidazione Coatta Amministrativa
OMISSIS

Relazione di accertamento peritale di stima -
12/20
aggiornamento-Lotto E

Tuliero, Santa Lucia delle Spianate, San Martino e Graziola, sulle quali sono attualmente presenti alcune porzioni di seminativo incolto, bosco ed adiacente cava di estrazione.

Il lotto di terreno risulta non recintato e non delimitato, accessibile da strada carrabile privata percorrendo la via Pittora.

Caratteristiche intrinseche

Specificatamente per i beni oggetto della presente relazione, trattasi di aree già adibite ad ampliamento del polo sovracomunale di estrazione denominato "Zannona", di estensione di circa 6,4 ha, confinante con ambito estrattivo già precedentemente autorizzato (Lotto F, cava "Zannona"); la cava si presenta come fossa semplice di sabbia e ghiaia. Precedentemente all'apertura della cava il territorio era coltivato a seminativo e a vigneto.

La superficie territoriale del lotto è di circa 67.260,00 mq.

CONSISTENZA COMMERCIALE (LOTTI E+F)

Si riportano, in via approssimativa le superfici dedicate attualmente alle seguenti colture omogenee o attività estrattive:

- Cava di estrazione – 20.278,89 mq
- Seminativo incolto – 43.974,58 mq
- Bosco – 3.006,53 mq

per un totale di circa **67.260,00 mq** di superficie, coincidente ovviamente con la superficie catastale del fondo del lotto E 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 F (polo estrattivo esistente "Zannona"), pari a circa **127.011,00 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, 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 OMISSIS (*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 di 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:

Liquidazione Coatta Amministrativa
OMISSIS

Relazione di accertamento peritale di stima -
16/20
aggiornamento-Lotto E

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
· <u>mc 49.278,50 x €/mc 1,2 (ghiaia+sabbia alluvionali) =</u>	<u>€ 59.134,20</u>
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> Appezamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, in Faenza alla via Pittora	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
<u>LOTTO F</u> 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	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
<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
	€ 430.000,00¹

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

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.

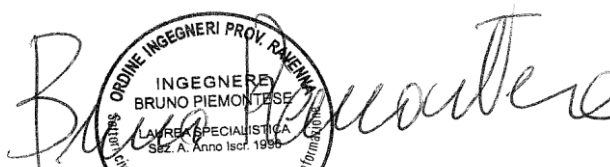
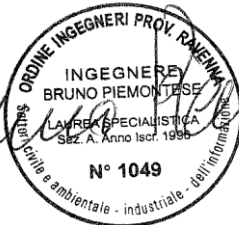
¹ Valore approssimato alla decina di migliaia di euro inferiori o superiori

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. Certificazione di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (2016)
7. Documentazione ipocatastale (2016)
8. Atti di provenienza (2016)
9. Elaborazione Grafica fondo agricolo via Pittora (2016)
10. Stralci della normativa edilizio-urbanistica (2016)
11. 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)

**Liquidazione Coatta Amministrativa
OMISSIS**

20/20

**Relazione di accertamento peritale di stima -
aggiornamento-Lotto E**