

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 L

*APPEZZAMENTO DI TERRENO, PRIVO DI FABBRICATI, IN FAENZA ALLA VIA
CANTRIGO*

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 della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

1/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

* * *

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 “_____”, con sede in _____, 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 della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

2/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

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 oggetto del compendio risultano così identificati all'Agenzia dell'Entrate

– Ufficio Territorio:

· al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

◦ beni intestati a:

_____ in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 101, Particella 156, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie

Liquidazione coatta amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

3/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

mq 47.820, Reddito: Dominicale € 1.420,45, Agrario € 493,94;

- Foglio 101, Particella 157, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 8.090, Reddito: Dominicale € 240,31, Agrario € 83,56;
- Foglio 101, Particella 158, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 8.349, Reddito: Dominicale € 248,00, Agrario € 86,24;
- Foglio 101, Particella 189, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 16.451, Reddito: Dominicale € 488,66, Agrario € 169,92;
- Foglio 101, Particella 240, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 2.903, Reddito: Dominicale € 86,23, Agrario € 29,99;
- Foglio 101, Particella 241, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 2.581, Reddito: Dominicale € 76,67, Agrario € 26,66;
- Foglio 101, Particella 243, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie
mq 5.931, Reddito: Dominicale € 74,59, Agrario € 61,26;
- Foglio 101, Particella 245, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 12.865, Reddito: Dominicale € 382,14, Agrario € 132,88;
- Foglio 101, Particella 246, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie
mq 12.346, Reddito: Dominicale € 366,73, Agrario € 127,52;
- Foglio 101, Particella 249, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie
mq 2.595, Reddito: Dominicale € 32,63, Agrario € 26,80;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che l'oggetto di stima consiste in aree di terreno site in Comune di Faenza (RA) della dimensione complessiva di 119.931 mq, si ritiene opportuno – al fine di favorire la vendita – di non suddividere in più porzioni il lotto

oggetto di stima.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Si rileva che trattasi di appezzamento di terreno, privo di fabbricati, sito in via Cantrigo, nelle vicinanze delle località di Celletta, Pieve Ponte e Scuole San Pier Laguna, sul quale come comunicato allo scrivente dal Commissario Liquidatore Dottorressa Brancaleoni, ad oggi non vi sono contratti di affitto attivi.

Superficie territoriale totale: 119.931 mq.

CONFINI

_____ (Partt. 154,155), _____ (Partt. 179, 180, 218, 182,183, 184), Ente Urbano (Part. 135), Ente Urbano (Part. 275), _____ (Part. 134 sub 3 e 5), _____ (Part. 12), _____ (Part. 121), _____ (Part. 133), _____ (Part. 118), via Cantrigo, via Del Prato salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

_____ – in proprietà per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come sopra accennato, e come comunicato dalla Dottorressa Antonella Brancaleoni, il lotto non risultava affittato.

Liquidazione coatta amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

5/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

PROVENIENZA DEL BENE

Per quanto riguarda la provenienza dei beni si rileva che:

1. Gli immobili pervennero alla società _____, da _____, nato a _____, C.F. _____, nato a _____, C.F. _____ e da _____, nata a _____, C.F. _____, con atto di compravendita, rogante Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA) del 23/05/2002, Rep. n. 115174.

2. Pervennero altresì, alla società _____, con sede a _____, C.F. _____, dalla società _____, con sede a _____, C.F. _____ con atto di compravendita autenticata Notaio Adalberto Mercatali di Forlì (FC) del 24/10/2006, Rep. n. 102714.

3. Gli immobili pervennero poi alla società _____, con sede a _____, dalla società _____, con sede a _____, con atto pubblico con sottoscrizione autenticata Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA) del 25/11/2008 rep. n. 138892, per atto di fusione di società per incorporazione.

4. Pervennero altresì alla società _____, con sede a _____ Faenza _____,

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, dall'atto di compravendita Notaio Mercatali di Forlì (FC), Rep. 102711 del 24/10/2006 emerge che la vendita dei beni avveniva *“nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con i vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il 20 settembre 1985 all'art. 5824 e della servitù di metanodotto trascritta a Ravenna il 4 novembre 1977 all'art. 8072 a favore della _____, e di cui il Sig. _____, nel nome della società acquirente, dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare, nulla avendo a eccepire in merito. [...]”*.

Ad avviso dello scrivente è inoltre costituita “di fatto” servitù di passaggio a favore del Mapp. 275 e gravante il mapp. 241 (come indicato nell'estratto di mappa) per consentire l'accesso al mapp. 275 stesso (sostanzialmente intercluso) dalla via Cantrigo.

VINCOLI

Si ritiene non vi siano vincoli apparenti, salvo quanto citato negli atti di provenienza ed al paragrafo “Atti pregiudizievoli” nonché quanto espresso dagli strumenti urbanistici, rispetto a cui si rimanda a quanto indicato nel paragrafo “Certificato di destinazione urbanistica”, ed anche a quanto riportato nella scrittura privata all'**art. 5824/1985** tra

_____, nella quale ciascuno per i propri diritti, dichiarano, riconoscono e si obbligano per sé, eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo “a vincolare, così come vincolano irrevocabilmente e definitivamente l'area dell'intera azienda della superficie catastale complessiva di Ha 12.37.90 distinta al N.C.T. Del Comune di Faenza, al Foglio 101 con i mappali 9, 21, 31, 32, 10, 17, 28, 29, 30, al fabbricato colonico esistente compresa la parte ampliata, destinato ad uso abitazione per il conduttore dell'azienda [...]”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate rispetto alla perizia già depositata del 2016, al ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

- **Art. 4226 del 04/06/1982** dovuto a rogito del 13/05/1982 del Notaio Vicini di Faenza (RA), Rep. n. 10291, compravendita di diversi terreni, distinti rispettivamente:

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 31 e 32 (quota 1/1)
- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 10, 11, 28, 29, 30 (quota di ½)

a favore: _____, coniugi in comunione legale;

contro _____

Liquidazione coatta amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

8/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

NB. per i beni acquistati per la quota di $\frac{1}{2}$, ovvero Particelle 10, 11, 28, 29, 30, si

osserva che la restante quota di $\frac{1}{2}$ era già di proprietà di _____ prima del

1957, repertori con paternità.

Art. 3645 del 24/04/1990 dovuto a deposito e pubblicazione di testamento olografo del 11/04/1990 del Notaio Giganti di Brisighella, Rep. 4157/777, in eredità terreni agricoli e fabbricato rurale distinti:

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 9 e 21 (proprietà 1/1)
- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 31 e 32 (quota $\frac{1}{2}$)
- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 10, 11, 28, 29, 30

(quota $\frac{3}{4}$)

a favore: _____

contro: _____;

Art. 4775 del 28/05/1991 dovuto a successione in morte di _____, deceduto a Faenza il 18/12/1989, i beni sono distinti:

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 9 e 21 (proprietà 1/1)
- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 31 e 32 (quota $\frac{1}{2}$)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 10, 11, 28, 29, 30
(quota di 3/4)

a favore: _____;

contro: _____;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art. 7216 del 30/05/2002** dovuto a rogito del 23/05/2002 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 115174, compravendita di terreni distinti:

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 240, 245, 249

a favore: di _____

contro: _____;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art. 16629 del 27/10/2006** dovuto a rogito del 24/10/2006 del Notaio Mercatali di Forlì, Rep. 102711/26071, compravendita di terreni distinti

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 241, 243, 246, 156, 157, 158, 189

a favore: di _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile
Cooperativa

10/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: _____;

- **Art. 16630 del 27/10/2006** dovuto a rogito del 24/10/2006 del Notaio Mercatali

di Forlì, Rep. 102714/26072, compravendita di terreni distinti:

Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 156, 157, 158, 189,
241, 243, 246, 249, 240, 245

a favore: _____;

- **Art. 15138 del 01/12/2008** dovuto a rogito del 25/11/2008 del Notaio Gargiulo

di Faenza, Rep. 138892/14268, fusione di società per incorporazione, tra i
numerosi terreni risultano quelli distinti:

Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 156, 157, 158, 189,
240, 241, 243, 245, 246, 249

a favore: _____;

- **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 101, Particelle 156, 157, 158, 189,
240, 241, 243, 245, 246, 249

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile
Cooperativa

11/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore: di _____;

contro: _____;

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

· **Art. 5824 del 20/09/1985** dovuto a rogito del 11/09/1985 del Notaio Barbieri di

Faenza, Rep. 3311, ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, gravante tra gli altri

beni i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 9 e 21 (proprietà _____)

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 31 e 32 (_____, coniugi in comunione legale)

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 10, 17, 28, 29, 30 (proprietà $\frac{1}{2}$ _____, $\frac{1}{2}$ con. _____ e _____)

a favore: _____;

contro: _____

Di seguito si riporta quanto meglio precisato nella Sezione D:

“Con la presente scrittura privata i sottoscritti _____, ciascuno per i rispettivi diritti sopra precisati, dichiarano, riconoscono e si obbligano, per sé, eredi e comunque aventi causa a qualsiasi

Liquidazione coatta amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

12/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

titolo:

1) – mantenere la preesistente destinazione del fabbricato colonico posto entro l'azienda agricola così come evidenziato nei grafici del progetto approvato, conservati in originale presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Fabbricato censito al N.T.C.T. Al Foglio 101 con il mappale 29) con l'impegno di richiedere espressa autorizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora in futuro sia necessario effettuare il cambio di destinazione anche di un solo locale;

2) – a vincolare, così come vincolano irrevocabilmente e definitivamente l'area dell'intera azienda della superficie catastale complessiva di Ha. 12.37.90 distinta al N.T.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 101 con i mappali 9, 21, 31, 32, 10, 7, 28, 29, 30, al fabbricato colonico esistente compresa la parte ampliata, destinato ad uso abitazione per il conduttore dell'azienda.”

In parziale variazione della perizia depositata nel 2016, si riportano di seguito, anche gli estremi relativi alle seguenti note di trascrizione:

• **art. 8072 del 04/11/1977 servitù di Metanodotto** – richiamata nell'atto del Notaio Mercatali di Forlì (FC), Rep. 102711 del 24/10/2006

• **Art. 443 del 13/01/2010** dovuto a rogito del 14,12,2009 del Notaio Erani Eligio di Faenza, Rep. 12964/5479, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, gravante tra gli altri beni i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 101, Particelle 156 (proprietà _____)

a favore: _____;

contro: _____

Di seguito si riporta quanto meglio precisato nella Sezione D:

"[...]Testo Contrattuale premesso - che con atto a rogito dott. Massimo gargiulo notaio in faenza in data 25 novembre 2008, rep. N. 138.892/14.268, debitamente registrato ed iscritto presso il registro delle imprese di ravenna la societa' _____, gia' proprietaria dei beni di cui infra, si e' fusa con la societa' " _____", la quale pertanto e' subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi della societa' " _____."; - che, con determinazione del dirigente del settore ambiente e suolo della provincia di ravenna n. 567 del 5/9/2007, e' stata rilasciata a rfi l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'impianto elettrico a 132 kv "variante agli elettrodotti a 132 kv bo039 (imola - forli') e bo045 (imola - riccione enel) fra i sostegni n. 99/100 - 127/128 di proprieta' di rete ferroviaria italiana" nel comune di faenza - di seguito denominata variante agli elettrodotti - comportante dichiarazione di pubblica utilita' nonche' variante al p.r.g., Ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo; - che l'opera autorizzata fa parte degli interventi previsti dal programma di riqualificazione urbana denominato contratto di quartiere ii, promosso dal comune di faenza; - che, con convenzione avente ad oggetto "convenzione per attuazione contratto di quartiere 2 - quartiere centro nord parte infrastrutture. Interramento linee elettriche", sottoscritta in data 28/11/2006 rep. N. 3728 sono stati definiti gli accordi per l'interramento delle linee aeree elettriche a 132 kv di proprieta' di rfi; - che, con convenzione tecnica attuativa sottoscritta in data 2/8/2007 rep. 538, il comune di faenza si e' assunto

l'onere di soggetto attuatore, in nome e per conto di rfi, a realizzare l'opera autorizzata variante agli elettrodotti, in sostituzione di rfi, ente proprietario e a provvedere alla costituzione in via definitiva della servitu' di elettrodotto ad ampio contenuto in favore di rfi per i tratti interessanti i terreni di proprieta' privata; - che l'opera autorizzata variante agli elettrodotti interessa una porzione dell'area di proprieta' della parte concedente, distinta nel catasto terreni del comune di faenza, al foglio 101, con il mappale 156, inserita all'interno della scheda di prg n. 169 "area via cantrigo" e destinata, in tale ambito, alla realizzazione della viabilita' strutturale di progetto, da cedere gratuitamente al comune; cio' premesso e ratificato, parte integrante e sostanziale del presente atto, volendo bonariamente addivenire ad un accordo per la costituzione di una servitu' di elettrodotto sull'area sopra descritta, nelle more dell'attuazione della scheda n. 169 e della conseguente cessione gratuita di detta area al comune, si conviene e si stipula quanto segue: art. 1 - la parte concedente costituisce a favore di rfi, sugli immobili di sua proprieta', di seguito descritti, la servitu' relativa agli elettrodotti a 132 kv bo 039 (imola - forli') e bo 045 (imola - riccione enel), il cui tracciato e la fascia asservita sono individuati nel piano parcellare di asservimento allegato al presente atto sotto la lettera "c" per farne parte integrante e sostanziale. la parte di elettrodotto in cavo sotterraneo e' costituita da 3 cavi di potenza e 1 cavo in fibra ottica, posti ad una profondita' di metri 1,50 circa in trincea unica. i beni oggetto di servitu' sono dettagliatamente descritti nell'atto che si trascrive e nel quadro b della presente nota. art. 2 - la servitu' costituita con il presente atto e' inamovibile per

espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi della facolta' di cui al 4 comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici 11/12/1933, n. 1775. art. 3 - la servitu' di cui al presente atto conferisce a rfi la facolta' di far eseguire su tali terreni lo scavo e la posa dei cavi interrati e di tutte le altre opere per completare l'impianto, il successivo esercizio elettrico della linea, di usare poi liberamente le aree asservite per i lavori di manutenzione e ripristino delle linee stesse e di far transitare su di essa i propri agenti per la vigilanza dell'impianto senza corrispondere compensi per danni derivanti dal calpestio di seminati o alle piantagioni. art. 4 - la parte concedente si obbliga ad usare l'area asservita evidenziata nel piano parcellare di asservimento allegato al presente atto, compatibilmente con la presenza della linea elettrica primaria ed inerente servitu' che ha le seguenti caratteristiche: *

larghezza di metri 3 (tre) per parte di ciascuna terna, con asse coincidente con l'asse di ciascun elettrodotto; * nell'area asservita dall'opera sono vietati ogni tipo di costruzioni, piante, coltivazioni, vegetazione spontanea con radici profonde e fonti di calore; *i parallelismi elettrici e quelli di altra natura nonche' interferenze di tracciato sono ammessi nel rispetto delle norme vigenti;

* eventuali scavi interessanti anche parzialmente la zona asservita dovranno essere autorizzati e presidiati da rfi. la parte concedente si obbliga altresì a conformarsi ai provvedimenti di legge o regolamenti vigenti e futuri che impongano limiti o vincoli alla utilizzazione dei terreni. art. 5 - qualsiasi responsabilita' connessa alla costruzione e' a carico del comune, mentre quelle conseguenti all'esercizio, alla manutenzione o alle successive modifiche

dell'elettrodotto saranno a carico di rfi. art. 6 - saranno valutati e liquidati da rfi i danni causati in occasione di successive riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all'elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio dell'elettrodotto stesso. rfi si obbliga a rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati in occasione delle predette riparazioni o modifiche. art. 7 - le parti convengono che, a fronte della costituzione della servitu' e dei diritti ed obblighi di cui al presente atto, non venga versato alcun corrispettivo, per i motivi esposti in premessa. art. 8 - la parte concedente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprieta' e disponibilita' del fondo e che sullo stesso non gravano diritti incompatibili con la servitu' costituita. per effetto di quanto sopra la parte concedente garantisce rfi per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o Molestia da parte di terzi, ivi compresi i conduttori o coloni che per qualsiasi titolo possano vantare diritti sul fondo o sulle indennita' corrisposte per la costituzione della servitu' stessa. Art. 9 - la parte concedente esonera il competente conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilita' circa la trascrizione del presente atto. La parte concedente si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitu' ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo. Art. 10 - le spese postali, di stipulazione, scritturazione, bollo ed eventuale registrazione fiscale, trascrizione, nonche' delle copie occorrenti sono a totale carico del comune. Art. 11 - per quanto non contemplato nel presente atto le parti faranno espresso riferimento alle norme

del codice civile nonche' a quelle del t.u. 1775/1933 ed eventuali modificazioni ed integrazioni. Art. 12 - la parte concedente autorizza rfi e il comune al trattamento di tutti i dati personali nel rispetto del d.lgs 196/2003 "codice in materia di protezione dei dati personali", nonche' a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti annessi e connessi al presente atto.

Art. 13 - in caso di controversie che dovessero insorgere tra le parti, in via esclusiva, sara' competente il foro di bologna [...]"

ISCRIZIONI

Art. 6113 del 27/10/2006 dovuto ad atto Notaio Mercatali di Forlì del 27/10/2003, Rep. 102716/26073, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 2.500.000,00; tasso interesse annuo 4,75%; totale € 4.000.000,00, durata 12 anni), riguardante i lotti di terreno posti in Faenza, distinti al:

° Catasto Terreni, Foglio 101, Particelle 156, 157, 158, 189, 241, 243, 246, 249, 240, 245

a favore: _____;

contro: _____.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli la nota d'iscrizione di cui all'**art. 6113 del 27/10/2006** nonché la nota di trascrizione di cui all'**art. 5824 del 20/09/1985**, la **servitù di metanodotto art. 8072**, la **servitù di elettrodotto Art. 443 del 13/01/2010**.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si richiama integralmente quanto già precisato ai paragrafi “Esistenza di parti comuni, servitù” e “Vincoli” e si rimanda per ogni ulteriore informazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta dello scrivente presentata in data 05/03/2024, P.G. 24394/2024, di cui si riporta di seguito uno stralcio:

“le aree distinte al Catasto del Comune di Faenza al: • Foglio 101 Mappali 156, 157, 158, 189, 240, 241, 243, 245, 246, 249 sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- Foglio 101 Mappali 156, 157, 158, 189, 240, 241, 243, 245, 246, 249:
Art. 32.5 Ambiti sottoposti a POC (Schede di PRG, 169)

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

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

A seguito di consulenza con l'Unione della Romagna Faentina – Servizio

Urbanistica – Settore di Piano, si specifica che **ad oggi risulta decaduta la possibilità di dare attuazione alle previsioni di cui alla Scheda n. 169 – Area Via Cantigo [PRG '96]** in quanto non risultano essere stati presentati progetti attuativi entro i termini previsti dalla L.R. 24/2017 e s.m.i.

In relazione a quanto sopra sintetizzato, il Servizio Urbanistica – Settore di Piano ha specificato inoltre che, nei Certificati di Destinazione Urbanistica, attualmente viene

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile
Cooperativa

19/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

indicata qualche informazione ulteriore aggiungendo nelle premesse i richiami di seguito citati:

“[...] - Visto il parere della Regione Emilia – Romagna PG/2021/468745 del 14/05/2021 avente per oggetto “Interventi urbanistici ed edilizi ammissibili dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017 [...]”

“[...] - Visto il parere della Regione Emilia Romagna PG/2021/806480 del 03/09/2021 avente per oggetto “Effetti della scadenza del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017 sulla validità delle previsioni del piano urbanistico e sulla destinazione di zona delle aree, in particolare, anche ai fini dell'applicazione della disciplina regionale sulla localizzazione degli impianti fotovoltaici...[...]”

oltre al rimando nella classificazione delle aree di cui: *“[...]Art. 32.5 - Ambiti sottoposti a POC (1) [...]”* ed in calce viene riportato lo stralcio della Norma Regionale ed il rinvio ai pareri pubblicati dalla regione più significativi sull'argomento (ossia la condizione e natura delle aree in questione in funzione del regime transitorio e di eventuali progetti in itinere, specificatamente:

“[...] Art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici” della L.R. 24/2017, comma 7:

Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'art. 3, comma 1: (31.12.2021)

a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;

b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;

c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo. [...]"

La Regione, in merito riconduce anche al regime e alla qualifica di tali aree come "aree parzialmente pianificate" di cui all'art. 8 della L.R. 15/2023, il quale sancisce ribadisce in pratica le stesse prescrizioni sopra sommariamente indicate.

Per una più completa identificazione occorre quindi richiedere nuovamente il Certificato di Destinazione Urbanistica e solo successivamente tale iter, nel caso in cui sia volontà del richiedente, esso può avanzare specifica istanza per sapere se sui fondi di proprietà sussiste ancora la capacità edificatoria e la possibilità di svilupparla oppure se questa è definitivamente decaduta.

In questo caso gli Uffici risponderanno con un'attestazione specifica sulla tematica, verificando lo stato attuale e se eventualmente esistono pratiche presentate per l'area in oggetto.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appezzamento di terreno, privo di fabbricati, in Faenza (RA), alla via Cantrigo, risulta sostanzialmente diviso e delimitato per mezzo di recinzioni realizzate in paletti di ferro e rete plastificata a terreno sostanzialmente occupato da cassoni e camion per la quale

viene corrisposta un'indennità di occupazione senza titolo (A), l'altra porzione risulta terreno agricolo attualmente non affittato (B) precisando che sulla "porzione agricola" attualmente non risulta essere presente nessun impianto a frutteto come invece riportato in visura catastale.

(A) Per quanto concerne la porzione di lotto occupata da cassoni e camion, l'area si presenta delimitata da recinzione a paletti di ferro e rete plastificata, avente accesso carrabile posto in via Del Prato tramite apposito cancello automatico e risulta ; l'area si trova al confine della zona industriale di Faenza tra la via Cantrigo e la linea ferroviaria. L'area presenta alcune opere, quali pavimentazioni, impianti ecc., che non risultano allo scrivente essere state autorizzate dagli Enti preposti, salvo ulteriori approfondimenti.

Non sono presenti fabbricati, fatta eccezione per alcuni manufatti classificabili di carattere temporaneo.

Si precisa ulteriormente che porzione dei terreni in oggetto risulta in parte occupata da tettoie, recinti di altra proprietà non autorizzati dalla procedura.

La superficie territoriale della porzione sostanzialmente incolta e sopra descritta è di 52.775 mq.

La superficie territoriale della porzione di terreno agricolo (B) è di 67086 mq.

A seguito di colloqui telefonici intercorsi tra lo scrivente e la CIA (Confederazione Italiana Agricoltori) - sede di Faenza, non risulta in essere nessun Piano Colturale Unico, a nome della Società Valore Immobiliare Srl.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Con riferimento al paragrafo precedente, sono state calcolate in via approssimativa, le seguenti superfici dedicate a colture omogenee:

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

22/27

Relazione di accertamento peritale di stima-
Lotto L

(A) AREA INCOLTA:

- ha 05 are 27 ca 75

(B) AREA AGRICOLA ATTUALMENTE NON AFFITTATA: ha 06 are 70 ca 86

per una superficie complessiva pari a ha 11.98.61, coincidente con la superficie catastale.

CRITERI DI STIMA

Alla luce di quanto precedentemente esposto al paragrafo “Certificato di Destinazione Urbanistica” conseguentemente a quanto verificato presso gli Uffici Comunali del Servizio Urbanistico – Settore di Piano sulla decaduta possibilità di dare attuazione alle previsioni della Scheda n. 169 – Area Via Cantrigo, le aree oggetto di stima possono considerarsi quali terreni agricoli ed essere valutati considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, tenendo come riferimento i Valore Agricoli Medi anno 2024, pubblicati sul sito della Provincia di Ravenna, distinti per regioni agrarie; nello specifico la regione agraria di riferimento risulta essere la n. 4 – *Pianura del Lamone* (Bagnara di Romagna, Castel Bolognese, Cotignola, **Faenza**, Russi e Solarolo). Di seguito le superfici delle aree oggetto di relazione di accertamento peritale:

- Particella 156 (Frutteto) Superficie mq. 47.820
- Particella 157 (Frutteto) Superficie mq. 8.090
- Particella 158 (Frutteto) Superficie mq. 8.349
- Particella 189 (Frutteto) Superficie mq. 16.451
- Particella 240 (Frutteto) Superficie mq. 2.903
- Particella 241 (Frutteto) Superficie mq. 2.581

- Particella 243 (Vigneto) Superficie mq. 5.931
- Particella 245 (Frutteto) Superficie mq. 12.865
- Particella 246 (Frutteto) Superficie mq. 12.346
- Particella 249 (Vigneto) Superficie mq. 2.595

I prezzi unitari per le aree a qualità Vigneto sono pari a €/mq. 0,387 e per le aree a qualità Frutteto pari a €/mq 0,428 (quale media dei valori medi per i terreni qualità frutteto in quanto non si conoscono le colture insistenti su tali aree).

Alla luce di quanto sopra esposto, con riferimento alla possibilità di ulteriori verifiche presso il Comune di Faenza ovvero di richiedere un approfondimento sulla sussistenza o meno della capacità edificatoria compreso l'eventuale sviluppo dei terreni in oggetto, si ritiene di applicare un valore unitario forfettario delle aree pari a €/mq. 2,60 per cui:

Valore della Particella 156 (Frutteto)					
	mq.	47.820	€/mq.	2,60	€ 124.332,00
Valore della Particella 157 (Frutteto)					
	mq.	8.090	€/mq.	2,60	€ 21.034,00
Valore della Particella 158 (Frutteto)					
	mq.	8.349	€/mq.	2,60	€ 21.707,40
Valore della Particella 189 (Frutteto)					
	mq.	16.451	€/mq.	2,60	€ 42.772,60
Valore della Particella 240 (Frutteto)					
	mq.	2.093	€/mq.	2,60	€ 5.441,80
Valore della Particella 241 (Frutteto)					
	mq.	2.581	€/mq.	2,60	€ 6.710,60
Valore della Particella 243 (Vigneto)					
	mq.	5.931	€/mq.	2,60	€ 15.420,60

Valore della Particella 245 (Frutteto)					
	mq.	12.865	€/mq.	2,60	€ 33.449,00
Valore della Particella 246 (Frutteto)					
	mq.	12.346	€/mq.	2,60	€ 32.099,60
Valore della Particella 249 (Vigneto)					
	mq.	2.595	€/mq.	2,60	€ 6.747,00
sommano					€ 309.714,60
Valore totale dell'area con destinazione agricola					€ 310.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato¹ del bene viene quindi determinato come segue:

<u>LOTTO L</u>	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), via Cantrigo distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Sezione Urbana--., Foglio 101, Particella 156, 157, 158, 189, 240, 241, 243, 245, 246, 249	€ 310.000,00
Appezamento di terreno, privo di fabbricati, in Faenza (RA) alla via Cantrigo (2024)		

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 € 250.000,00

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico,

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

essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

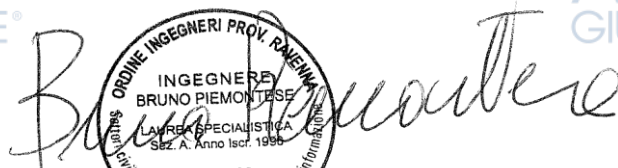
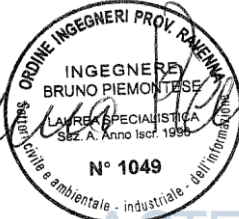
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

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