

# 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 M

AREA DI TERRENO, PRIVA DI FABBRICATI, IN CASOLA  
VALSENIO, ALLA VIA I MAGGIO

### 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**

\* \* \*

**PREMESSA**

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/11/2015, il Commissario Liquidatore Avv. Roberto Ricci, nominava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, *“quale perito stimatore ex art. 87 L.F. per la valutazione degli immobili.”*

Successivamente, a seguito di Decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy n. 161/2023 del 19/09/2023, si rileva che: *“In sostituzione dell'avv. Roberto Ricci, deceduto, considerati gli specifici requisiti professionali, come risultanti dal curriculum vitae, è nominata Commissario liquidatore della società cooperativa \_\_\_\_\_), la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 (codice fiscale BRNNNL71A57D705Z), domiciliata in Rimini (RN), Viale Gebel n. 9.”*

In seguito, in data 21/11/2023, il Commissario Liquidatore dott.ssa Antonella Brancaleoni, incaricava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, con *“l'incarico di aggiornamento dei valori degli immobili di proprietà della Società, ai sensi dell'art. 568 c.p.c ”*

Dopo aver avuto i necessari contatti con il Servizio Gestione Edilizia del Comune di Casola Valsenio (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto

---

**Liquidazione Coatta Amministrativa della****“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa****2/20****Relazione di accertamento peritale**

Fabbricati e/o 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

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio:

- al Catasto Terreni del Comune di Casola Valsenio:
  - beni intestati a:  
\_\_\_\_\_ in proprietà per 1/1;  
dei seguenti beni:
    - Foglio 7, Particella 226, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie

mq 981, Reddito: Dominicale € 0,61, Agrario € 0,20; (annotazione di immobile: SR)

### OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che l'immobile consiste in un area di terreno edificabile della dimensione di 981 mq, ad oggi inedificata, 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 area di terreno edificabile sita alla via I Maggio, nelle vicinanze delle località di Prugno, Cava Monte Tondo, Parco Regionale della vena del Gesso, fiume Senio e Strada provinciale SP306.

Il lotto in questione risulta essere inedificato ed è distinto al Catasto Terreni del Comune di Casola Valsenio (RA), Foglio 7, Particella 226.

Superficie fondiaria: 981 mq.

### CONFINI

Ente Urbano (Part. 228), \_\_\_\_\_ (Part. 224), \_\_\_\_\_ (Part. 288), Via I Maggio, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

## PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

\_\_\_\_\_ – in proprietà per 1/1.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il lotto risulta ineditato, non recintato e non utilizzato.

## PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pervenne alla società \_\_\_\_\_, dalla società \_\_\_\_\_, con atto pubblico con sottoscrizione autenticata Notaio Giuseppe Scarano di Faenza (RA) del 29/12/2004, rep. n. 7457, per atto di compravendita.

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

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'originario atto di compravendita a rogito Notaio Scarano del 29/12/2004, Rep. 7457, con cui l'immobile pervenne alla \_\_\_\_\_, emerge che la vendita avveniva *“stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno dell'immobile trasferito, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, quali oggi esistono, se e come inerenti, ed in particolare con le servitù di acquedotto e di gasdotto interrate, meglio descritte nell'atto di provenienza a mio rogito in data 2 maggio 2003, innanzi citato, al quale le Parti fanno espresso rinvio, precisandosi comunque dal rappresentante della società alienante che*

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa

5/20

Relazione di accertamento peritale

*l'immobile oggetto del presente atto non è attraversato da alcune delle anzidette servitù [...]*".

Si rimanda inoltre a quanto espresso al paragrafo "Atti pregiudizievoli" in merito alla trascrizione di eventuali servitù, oltre a quanto potrà emergere oltre al ventennio.

## VINCOLI

Si ritiene che oltre quelli citati negli atti di provenienza e nel paragrafo "Atti pregiudizievoli", non vi siano ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il bene in oggetto è disciplinato dal Piano Strutturale Comunale Associato del Comune di Casola Valsenio (RA), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 23/02/2010, come segue:

- *All'art. 4.4 Ambiti del territorio urbanizzato - Ambito produttivo comunale e sovracomunale* sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono, per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente;

All'art. 10.8 Natura e paesaggio – Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alle evoluzioni del corso d'acqua e sono individuate dal PTCP con le condizioni di tutela dell'art.3.17;

All'art. 12.13 Aree di ricarica della falda in cui è prioritaria la protezione della qualità e quantità delle acque sotterranee.

Inoltre, dall'atto di compravendita a rogito Notaio Scarano del 30/12/2004, Rep. 7457, con cui l'immobile pervenne alla \_\_\_\_\_, emerge che *“la parte acquirente si dichiara edotta che il terreno in contratto fa parte delle aree inserite nel piano particolareggiato di iniziativa privata “Nuova Area Produttiva Valsenio”, approvato dal Consiglio Comunale di Casola Valsenio con delibera n. 111 in data 19 dicembre 2002 e convenzionato con atto a rogito del Segretario di detto Comune in data 22 aprile 2003, registrato a Faenza il 24 aprile 2003 al n. 369 e trascritto nei RR.II. Di Ravenna in data 21 maggio 2003 al n. 7234 Registro Particolare, atto ben noto alla Parte acquirente, che ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali che la riguardano”*.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda a quanto espresso dagli strumenti urbanistici e a quanto indicato nel paragrafo “Certificato di destinazione urbanistica”.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria, al ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa

7/20

Relazione di accertamento peritale

TRASCRIZIONI

*ATTI DI PROVENIENZA*

- **Art. 986 del 26/01/71** dovuto a rogito del 28/12/1970 del Notaio Alvisi di Imola, Rep. 86387/7539, compravendita di terreni tra cui quello distinto:  
°Catasto Terreni, Comune di Casola Valsenio, Foglio 7, Particella 20 a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno, \_\_\_\_\_ usufruttuario e contro \_\_\_\_\_;
- **Art. 2552 del 15/03/84** dovuto a rogito del 21/02/1984 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. 72.811/6333, compravendita di una piccola striscia di terreno distinta:  
° Catasto Terreni, Comun e di Casola Valsenio, Foglio 7, Particella 55 a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;
- **Art. 316 del 07/01/91** dovuto a rogito del 11/12/1990 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. 143.561/8718, compravendita di diversi appezzamenti di terreno, tra cui la quota di  $\frac{1}{2}$  di quello distinto:  
°Catasto Terreni, Comune di Casola Valsenio, Foglio 7, Particella 20 a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;
- **Art. 6544 del 06/05/2003** dovuto a rogito del 02/05/2003 del Notaio G. Scarano di Ravenna, Rep. 5977/3595, compravendita di terreni, tra cui i nostri



direttamente interessati, distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Casola Valsenio, Foglio 7, Particella 55 e

Particella 157 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_;

Art. 20199 del 31/12/2004 dovuto a rogito del 29/12/2004 del Notaio G. Scarano di Ravenna, Rep. 7457/4558, compravendita di terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Casola Valsenio, Foglio 7 Particella 226 a favore del \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_;

Art. 2150 del 27/02/2014 dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Casola Valsenio, Foglio 7 Particella 226 a favore di \_\_\_\_\_, contro il \_\_\_\_\_.

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



Liquidazione Coatta Amministrativa della

“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa

9/20

Relazione di accertamento peritale



**Art. 8804 del 25/11/1983** dovuto a rogito del 11/10/1983 del notaio Barbieri di Faenza (Ra), Rep. 1904/571, costituzione di servitù per pubblica utilità (servitù perpetue di acquedotto interrato per irrigazione) sui terreni (tra gli altri numerosi) distinti:  
°Casola Valsenio, distinto al NTC al Foglio 7, Particella 20 parte a favore del DEMANIO DELLO STATO contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

**Art. 9223 del 22/11/1984** dovuto a rogito del 25/09/1984 del Notaio Barbieri di Faenza (Ra), Rep. 2423/752, costituzione di servitù per pubblica utilità (servitù perpetue di acquedotto interrato per irrigazione) sui diversi terreni tra cui quello distinto:  
°Casola Valsenio, distinto al NCT al Foglio 7, Particella 55 parte a favore del DEMANIO DELLO STATO e \_\_\_\_\_;

**Art. 126 del 05/01/1987** dovuto a scrittura privata a rogito del 09/12/1986 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 57131, costituzione di servitù inamovibile e convenzione (gasdotto) sui terreni in Casola Valsenio, tra cui quello interessato, distinto:  
°Catasto Terreni, Foglio 7, Particelle 20, a favore di \_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_;

**Art. 127 del 05/01/1987** dovuto a scrittura privata a rogito del 09/12/1986 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 57132, costituzione di servitù inamovibile e convenzione (gasdotto) sui terreni in Casola Valsenio, distinti al NCT al Foglio 7, Particelle 53 e 55, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_;

**Art. 7556 del 12/07/2001** dovuto a scrittura privata a rogito del 12/06/01 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 56520, costituzione di “servitù acqua”, sopra diversi terreni posti in Casola Valsenio, tra cui i nostri direttamente interessati, distinti:

° Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 55 e Particella 157, a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_;

#### ISCRIZIONI

**Art. 5672 del 27/12/2010** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 22/12/2010, Rep. 143273/16860, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 1.400.000,00; tasso interesse annuo 3,2 %; totale € 2.800.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose unità immobiliari (20) tra cui il terreno in oggetto, posto in Casola Valsenio, distinto al Catasto Terreni, Foglio 7, particella 226 a favore: \_\_\_\_\_ contro: \_\_\_\_\_;

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa

11/20

Relazione di accertamento peritale

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. 5672 del 27/12/2010**

e le note di trascrizione di cui agli **art. 8804 del 25/11/1983**

**art. 9223 del 22/11/1984**

**art. 126 del 05/01/1987**

**art. 127 del 05/01/1987**

**art. 7556 del 12/07/2001**

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Richiamando quanto detto sommariamente nei paragrafi concernenti i vincoli, l'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina in data 09/04/2024 a seguito della richiesta dello scrivente presentata in data 15/03/2024, Prot. n. 28918 del 15/03/2024, di cui si riporta il seguente stralcio:

*sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Casola Valsenio come segue:*

#### **REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO**

- **Foglio 7 Mappale 226;**

*Art. 2.3 Perimetro del centro urbano*

*Art. 9 Ambito produttivo misto*

---

**Liquidazione Coatta Amministrativa della**

**“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa**

**12/20**

**Relazione di accertamento peritale**

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

- Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 17.2
- Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 17

Dalle NTA del RUE si rileva quanto segue:

## **Art. 9 Ambito produttivo misto (°)**

### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio], con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole: per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 m2 deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni];
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m2 di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m2 ;
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa

13/20

Relazione di accertamento peritale

apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

### 3. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento] in base ai seguenti parametri:

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

### 4. Attività dismesse (°)

Qualora l'area o parte di essa sia dismessa, previa redazione di un SIO di cui all'art. 31 [Modalità di attuazione], in alternativa a quanto previsto al precedente comma 2, è

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa

14/20

Relazione di accertamento peritale

ammessa l'estensione della funzione residenziale fino al 40% con riferimento alla Sul esistente o di progetto. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9.2 della Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

## DESCRIZIONE DEL BENE

### Caratteristiche estrinseche

Il bene consiste in un'area di terreno edificabile sito in prossimità di Casola Valsenio, nelle vicinanze delle località di Prugno, Cava Monte Tondo, Parco della vena del Gesso, fiume Senio, Strada Provinciale SP306, alla via I Maggio, in zona urbanizzata e ben servita, già zona industriale/produttiva.

L'area di terreno risulta ad oggi ineditata, attualmente non utilizzata e non recintata.

### Caratteristiche intrinseche

Come già accennato nel paragrafo relativo alla destinazione urbanistica, il lotto di

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa

15/20

Relazione di accertamento peritale

terreno di forma regolare e pianeggiante risulta essere inserito in un comparto produttivo esistente e di completamento, come da P.S.C. approvato da Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 23 febbraio 2010.

### CRITERI DI STIMA

Si ritiene opportuno procedere alla stima considerando il bene quale area di terreno edificabile in zona industriale urbanizzata e ben servita.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente le caratteristiche, la posizione e la tipologia del lotto di terreno.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'area di terreno edificabile sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica e della documentazione catastale risulta pari a **mq 981,00**.

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche con riferimento al valore delle aree

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa

16/20

Relazione di accertamento peritale

edificabili del Comune di Casola Valsenio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 29/04/2016, "IMU 2016: Approvazione aliquote e detrazioni", pari a circa €/mq 53,45, già rivalutate con gli indici ISTAT.

### DEPREZZAMENTI

Rimandando in ogni caso a quanto espresso ai paragrafi "Certificato di Destinazione Urbanistica", "Vincoli" e "Atti pregiudizievoli", fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro acquirente attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione Romagna Faentina - Comune di Casola Valsenio:

- Non saranno presi in considerazione detrazioni per stato di possesso/vincolo locativo poiché il bene oggetto di stima, come già precisato al paragrafo "Situazione occupazionale", è libero da contratti di locazione.
- Non saranno prese in considerazione detrazioni per vincoli/oneri giuridici (servitù) in atto e non, poiché le servitù di elettrodotto, non paiono gravare direttamente sull'area in oggetto.

### CONTEGGI DI STIMA

Nel caso di ipotesi di stima (area di terreno edificabile, zona urbanizzata, extra capoluogo), il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

**valore dell'area di terreno edificabile:**

mq 981 x €/mq 53,45 =

**€ 52.434,45**

---

Liquidazione Coatta Amministrativa della

"\_\_\_\_\_ " Società Consortile  
Cooperativa

17/20

Relazione di accertamento peritale

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

€ 0,00

**RESTANO: € 52.434,45**

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

**RESTANO: € 52.434,45**

· detrazione per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

**RESTANO: € 52.434,45**

### RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato<sup>1</sup> del bene viene quindi determinato come segue:

|                                |                                                   |                    |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>LOTTO M</b>                 | Valore di mercato dell'immobile nello stato di    |                    |
| <b>Area di terreno</b>         | fatto e di diritto in cui si trova, sito a Casola |                    |
| <b>edificabile, priva di</b>   | Valsenio (RA), via I Maggio, distinto al Catasto  |                    |
| <b>fabbricati, in Casola</b>   | Terreni del Comune di Casola Valsenio, Foglio     |                    |
| <b>Valsenio (RA), alla via</b> | 7, Particella 226                                 |                    |
| <b>I Maggio</b>                |                                                   | <b>€ 52.000,00</b> |

### 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 € 42.000,00

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori o superiori

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa

18/20

Relazione di accertamento peritale

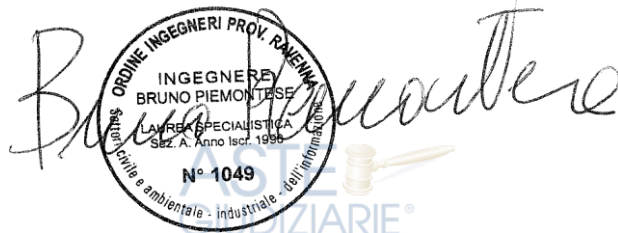
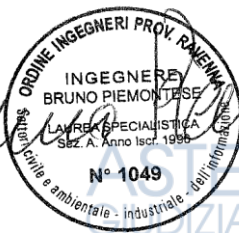
Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

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

Liquidazione Coatta Amministrativa della

“ \_\_\_\_\_ ” Società Consortile  
Cooperativa

19/20

Relazione di accertamento peritale

**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. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (2016)
7. Documentazione Ipocatastale (2016)
8. Atti di Provenienza (2016)
9. Stralci della Normativa Edilizio-Urbanistica (2016)
10. Tabelle dei Valori di Riferimento (2016)
11. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
12. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
13. Documentazione catastale (aggiornamento)
14. Documentazione Planimetrica (aggiornamento)
15. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (aggiornamento)
16. Documentazione Ipocatastale – aggiornamento (aggiornamento)
17. Valori di Riferimento (aggiornamento)

**Liquidazione Coatta Amministrativa della**

**“\_\_\_\_\_” Società Consortile  
Cooperativa**

**20/20**

**Relazione di accertamento peritale**