

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 138/2024 R.G.E.**

PROMOSSO DA

CONTRO

Udienza del 07/05/2025, ore 10:40

Giudice: Dott. Samuele Labanca

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI
Via Masoni n.8 – 48018 Faenza (RA)
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446
cristina.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 31.01.2025 nominava, per il procedimento in oggetto Esperto estimatore la scrivente Arch. Maria Cristina Violani, con studio in Faenza Via Masoni 8, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi e riprese fotografiche; ha effettuato verifiche presso lo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina - Comune di Casola Valsenio, l'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e ha depositato in data 04.03.2025 le verifiche preliminari che si riportano di seguito aggiornate.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento tale certificazione, con validità al 5 novembre 2024, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale non è stato prodotto dal creditore procedente e la scrivente ha provveduto al reperimento dello stesso che viene allegato;
- relativamente alla cronistoria catastale, la Certificazione riporta sia l'attuale identificazione catastale che la cronistoria catastale dei mappali oggetto del compendio;
- trattandosi di società proprietaria non è necessaria la produzione di certificazione anagrafiche per le verifiche relative ai rapporti di coniugio.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO / ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA / VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 06.11.2024 al Reg. Gen. N. 20881 e Reg. Part. 15422 a favore di (C.F. / P.IVA), con sede in, rappresentata e difesa dall'Avv. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in, è stato sottoposto ad esecuzione forzata **“il diritto di piena proprietà appartenente per l'intero (1/1) a (C.F.) su - appezzamento di terreno privo di fabbricati sito in Comune di Casola Valsenio (RA) censito nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19 con i mappali: 473, 474, 488, 490, 492, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517 della superficie catastale complessiva di mq 3.451”.**

Si conferma che i dati catastali corrispondono agli identificativi essenziali riportati nell'atto di pignoramento, salvo la sede che risulta catastalmente non aggiornata (..... in luogo di). Relativamente alla nota di trascrizione risulta esservi corrispondenza con i dati riportati.

Si segnala che, in calce alla Relazione notarile, nell'identificazione finale della Ditta alla quale i beni sono intestati, per probabile errore di battitura, è indicato "....." in luogo di "....."

B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dei terreni oggetto del compendio e per la convenzione urbanistica al quale risultano vincolati si propone un lotto unico.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alle date del 04.03.2025 e del 02.04.2025:

Catasto Terreni del Comune di Casola Valsenio (RA)

- 1) Foglio 19 particella 473, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 25, R.D Euro 0,15 R.A.
Euro 0,15;
- 2) Foglio 19 particella 474, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 01 ca 44, R.D Euro 0,86 R.A.
Euro 0,86;
- 3) Foglio 19 particella 488, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 01 ca 35, R.D Euro 0,80 R.A.
Euro 0,80;
- 4) Foglio 19 particella 490, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 23, R.D Euro 0,14 R.A.
Euro 0,14;
- 5) Foglio 19 particella 492, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 34, R.D Euro 0,20 R.A.
Euro 0,20;
- 6) Foglio 19 particella 495, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 19, R.D Euro 0,11 R.A.
Euro 0,11;
- 7) Foglio 19 particella 496, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 11, R.D Euro 0,07 R.A.
Euro 0,07;

- 8)** Foglio 19 particella 497, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 01 ca 35, R.D Euro 0,80 R.A.
Euro 0,80;
- 9)** Foglio 19 particella 498, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 05 ca 52, R.D Euro 3,28 R.A.
Euro 3,28;
- 10)** Foglio 19 particella 499, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 04 ca 63, R.D Euro 2,75 R.A.
Euro 2,75;
- 11)** Foglio 19 particella 500, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 01 ca 64, R.D Euro 0,97 R.A.
Euro 0,97;
- 12)** Foglio 19 particella 501, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 82, R.D Euro 0,49 R.A.
Euro 0,49;
- 13)** Foglio 19 particella 502, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 05 ca 85, R.D Euro 3,47 R.A.
Euro 3,47;
- 14)** Foglio 19 particella 503, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 06 ca 21, R.D Euro 3,69 R.A.
Euro 3,69;
- 15)** Foglio 19 particella 507, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 75, R.D Euro 0,45 R.A.
Euro 0,45;
- 16)** Foglio 19 particella 508, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 54, R.D Euro 0,32 R.A.
Euro 0,32;
- 17)** Foglio 19 particella 509, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 09, R.D Euro 0,05 R.A.
Euro 0,05;
- 18)** Foglio 19 particella 510, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 01 ca 65, R.D Euro 0,98 R.A.
Euro 0,98;
- 19)** Foglio 19 particella 511, qualità SEMIN ARBOR., classe 02, are 00 ca 65, R.D Euro 0,39 R.A.
Euro 0,39;
- 20)** Foglio 19 particella 512, qualità INCOLT PROD., classe U, are 00 ca 14, R.D Euro 0,01 R.A.
Euro 0,01;

21) Foglio 19 particella 513, qualità INCOLT PROD., classe U, are 00 ca 16, R.D Euro 0,01 R.A.
Euro 0,01;

22) Foglio 19 particella 515, qualità INCOLT PROD., classe U, are 00 ca 22, R.D Euro 0,01 R.A.
Euro 0,01;

23) Foglio 19 particella 516, qualità INCOLT PROD., classe U, are 00 ca 24, R.D Euro 0,01 R.A.
Euro 0,01;

24) Foglio 19 particella 517, qualità INCOLT PROD., classe U, are 00 ca 14, R.D Euro 0,01 R.A.
Euro 0,01.

Intestati:

1.

Proprieta' 1/1.

Risulta esservi corrispondenza fra i dati catastali e i dati essenziali identificativi dei beni riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le informazioni si riferiscono alla situazione catastale risultante al momento della visura e che alcuni soggetti potrebbero quindi essere diversi, ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- i mappali 473, 474, 488, 510, 511 contigui, confinano da Nord a Est con mappale 472 (terreno) ragioni Comune di Casola Valsenio, con mappale 487 (terreno) ragioni, con mappale 489 (terreno) ragioni, con mappale 73 (fabbr.) ragioni e da Sud a Ovest con strada Via Macello;

- i mappali 492, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 507, 508, 509, 515, 516, 517 contigui, confinano da Nord a Est con mappali 491, 493, 494 (terreni) ragioni Comune di Casola Valsenio, con mappale 456 (terreno) ragioni, con mappali 39, 398, 399, 400 (terreni) ragioni – –, con mappali 504, 505, 506, 514

(terreni) ragioni e a Sud con strada via Macello e a Ovest con mappale 73 (fabbr.)

ragioni

- i mappali 512 e 513 contigui confinano a Nord con mappali 504, 505 (terreni) ragioni, a Nord – Est con mappale 400 (terreno) ragioni – e con mappale 128 (terreno) ragioni, a Sud con strada Via Macello, ad Ovest con mappale 514 (terreno) ragioni

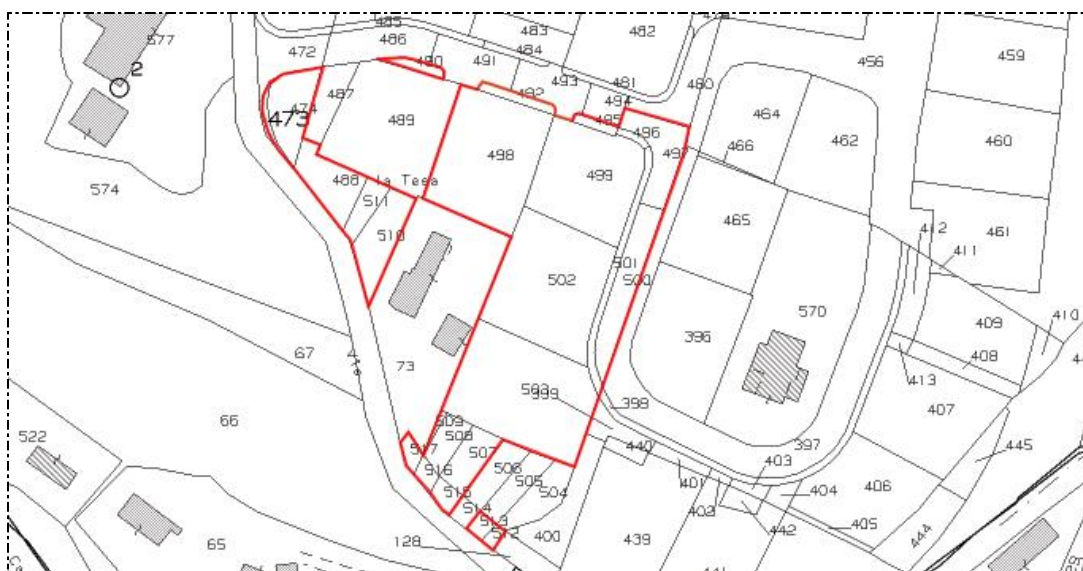
- il mappale 490 (terreno) confina da Nord - Ovest a Nord - Est con mappali 486 e 491 (terreni) ragioni Comune di Casola Valsenio, a Sud con mappale 489 (terreno) ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà di terreni edificabili siti nel Comune di Casola Valsenio in via Macello, zona pedo – collinare a Nord Ovest del centro abitato per un totale di n.24 particelle e una superficie fondiaria totale di mq 3.451. Il compendio è parte di una lottizzazione a destinazione residenziale ed è assoggettato agli obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata nel 2002 per l’attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “La Furina”.

Si riporta l’estratto di mappa catastale dove sono identificati con bordatura i mappali in oggetto:



Attualmente, la Convenzione risulta scaduta senza che sia stata effettuata la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria previste. Tale onere rimarrà a carico dei terreni in oggetto, in via solidale con gli altri proprietari delle aree che compongono l'intero comparto di lottizzazione, fino al completamento e alla finale cessione delle opere.

Dalle verifiche eseguite, in fase di realizzazione e completamento delle urbanizzazioni—con particolare riferimento alla rete fognaria—è emersa un'anomalia riscontrata da HERA nel corso di un controllo operativo, che ha impedito il collaudo e la presa in carico delle opere da parte dell'Ente.

Per quanto riguarda i terreni in oggetto, la loro consistenza comprende anche i mappali destinati alla futura cessione, già frazionati catastalmente, per ogni proprietà interessata dalla convenzione.

Caratteristiche dei lotti edificabili

I lotti edificabili, così come individuati nell'estratto della Tavola 5 – Progetto P.P.I.P. approvato e che si riporta di seguito in estratto, sono quattro, identificati come segue e con le relative superfici:

- lotto 16 – superficie mq 659,96;
- lotto 17 – superficie mq 486,26;
- lotto 18 – superficie mq 498,89;
- lotto 19 – superficie mq 567,38.

Relativamente agli Indici di utilizzazione territoriale massima, come riferisce lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Casola Valsenio, rimane in vigore quanto previsto dal Piano, anche se scaduto:

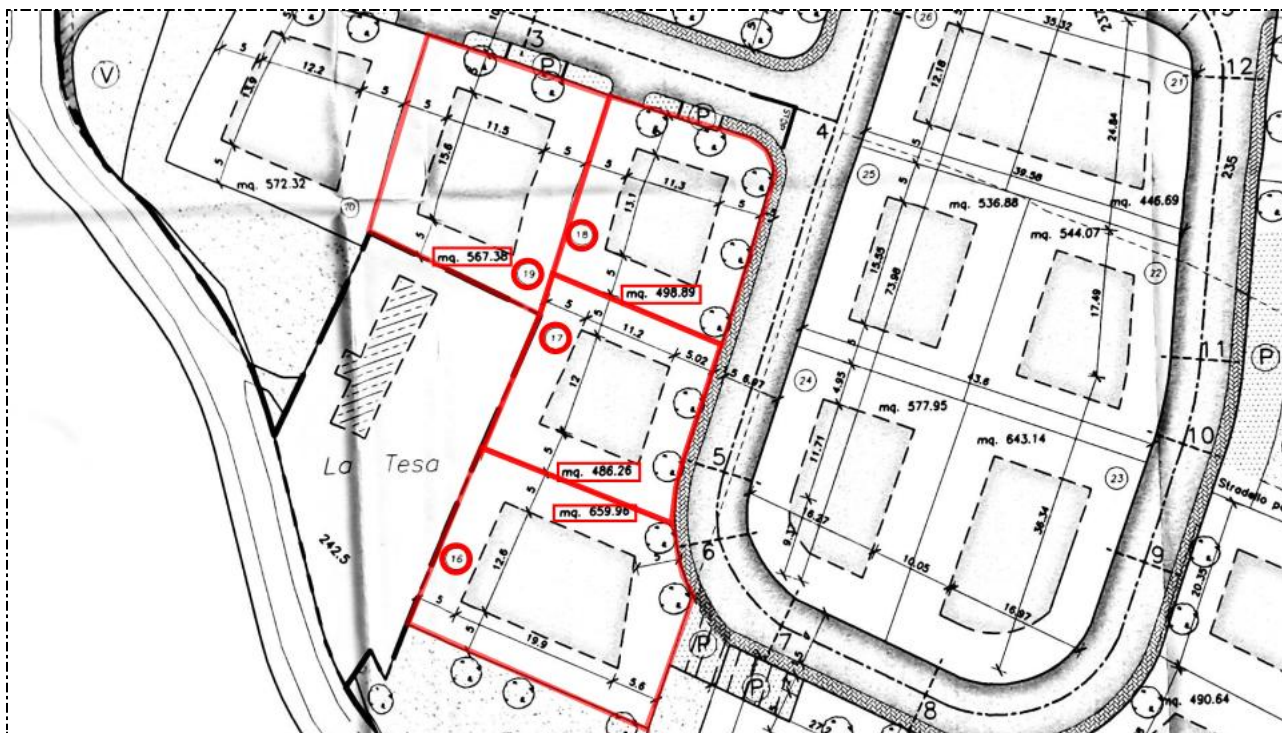
It = 1,00 mc/mq di St (Indice Fondiario = 1, 406 mc/mq.)

Altezza massima: H = 8,50 m

Aree con verde di vicinato = 30 mq/100 mq di Su

Standards urbanistici: 30 mq/ab.

La suddivisione dei lotti edificabili individuati in convenzione era indicativa in quanto erano consentiti eventuali accorpamenti e frazionamenti.



Estratto della Tavola 5 – P.P.I.P. “La Furina” – lotti 16, 17, 18, 19 evidenziati

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di una società a responsabilità limitata, alla quale sono pervenuti nel 2006 in parte da persone fisiche e in parte da altra società che agiva nell’esercizio di attività di impresa soggetta a IVA.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo in data 05.03.2025 eseguito dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale, si è preso atto che i terreni risultano liberi, con presenza di diversi arbusti o vegetazione spontanea.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate in data 04.02.2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe

Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi al compendio in oggetto.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di società a responsabilità limitata.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti atti (allegati):

- con **Atto di trasferimento sede sociale in data 11.12.2008 Repertorio n. 38387 Raccolta n. 5162**, a firma Dott. Notaio Mauro Barisone di Imola e trascritto a Ravenna in data 19.12.2008 Registro Generale N. 26651 e Registro Particolare N. 16020. La società trasferiva la propria sede da a Oltre ai mappali in oggetto venivano trasferiti anche altri immobili.

- con **Atto di compravendita in data 05.07.2006 Repertorio n. 28044 Raccolta n. 8628**, a firma Dott. Notaio Maurizio Gullà di Bologna e trascritto a Ravenna in data 21.07.2006 Registro Generale N. 19727 e Registro Particolare N. 11861, la vendeva alla società “.....” la piena proprietà del seguente immobile: *“appezzamento di terreno privo di fabbricati ed attualmente edificabile, sito in Comune di Casola Valsenio (RA), località Furina, via Macello.”*

Con questo atto non solo venivano trasferiti i beni oggetto del procedimento in corso, ma anche ulteriori beni.

- con **Atto di compravendita in data 05.07.2006 Repertorio n. 28026 Raccolta n. 8613**, a firma Dott. Notaio Maurizio Gullà di Bologna e trascritto a Ravenna in data 21.07.2006 Registro Generale N. 19725 e Registro Particolare N. 11859, i signori,, vendevano alla società “.....” la piena proprietà del

seguente immobile: *“appezzamento di terreno edificabile privo di fabbricati, sito in Comune di Casola Valsenio (RA), località Furina, via Macello.”* Oltre ad una parte dei mappali in oggetto venivano trasferiti anche altri immobili;

- con **Atto di compravendita in data 11.04.2001 Repertorio n. 107446 Raccolta 5267**, a firma Dott. Notaio Massimo Gargiulo di Faenza e trascritto a Ravenna in data 19.04.2001 Registro Generale N. 6560 e Registro Particolare N. 4007, vendeva alla società “.....” i beni originari da cui derivano anche gli attuali in oggetto.

- con **Atto di compravendita in data 13.03.1997 Repertorio n. 1785 Raccolta n. 243**, a firma Dott. Notaio Alberto Gentilini in Russi e trascritto a Ravenna in data 19.03.1997 Registro Generale N. 3674 e Registro Particolare N. 2701, i signori e vendevano ai signori, e la piena proprietà del seguente immobile: *“appezzamento di terreno edificabile non urbanizzato, privo di fabbricati sito in Comune di Casola Valsenio (RA), nei pressi di Via Prugno, fortemente scosceso ed inserito da oltre 10 (dieci) anni (a livello di P.R.G.) in un comparto di espansione residenziale, da sempre non operativo a causa della indisponibilità da parte dei confinanti proprietari a partecipare al Piano Particolareggiato ed alle successive opere di urbanizzazione e lottizzazione; ... omissis ...”* Con questo atto venivano trasferiti i beni da cui, a seguito di frazionamenti catastali, sono derivati anche gli attuali beni.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti sopracitati e a quanto previsto dalla Convenzione di Lottizzazione privata con destinazione residenziale in località Furina” del 11.12.2001 Rep. n. 346

Raccolta n. 01 a rogito Dott., Segretario Comunale del Comune di Casola Valsenio, trascritta a Ravenna in data 14.01.2002 a Registro Generale n. 1070 e Registro Particolare n. 750 (allegata integralmente) con particolare riferimento all'obbligo di cedere gratuitamente determinate aree al Comune medesimo, che si riporta di seguito:

"... omissis... PREMESSO...omissis..."

- che le aree ed i lotti edificabili di cui sopra sono tutti ricompresi nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata, approvato dalla Giunta Comunale di Casola Valsenio in data 25 agosto 2001, con delibera n.ro 85:

- che tale compendio immobiliare è classificato nel Vigente Piano Regolatore Generale come "C1 – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE" per una consistenza di mq. 20.682;

- che le norme tecniche di attuazione del P.R.G. sopra citato (Articolo 39) prescrivono per la porzione di terreno di zona C1 l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli art.10, 14 e 15 delle stesse norme;

- che gli indici da applicare alla zona C1, così come previsti dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e norme tecniche di cui alla Variante Generale al P.R.G., possono così essere riassunti:

It = 1,00 mc/mq di St:

Altezza massima = mt. 8,50;

Area con verde di vicinato = 30 mq/100 mq di Su;

Standards urbanistici nella misura di 30 mq per abitante;

- che i lottizzanti hanno presentato in data 9 gennaio 1999, prot. 01/U.T. un piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., successivamente modificato e integrato fino alla stesura definitiva e alla rappresentazione avvenuta in data 9 maggio 2001 e che, pertanto è necessario determinare convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e degli art. 22 e 25 della Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, le obbligazioni e le cessioni di immobili e/o di aree

necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da accollarsi ai lottizzanti;

- ...omissis...;

- ...omissis...;

TUTTO CIO' PREMESSO

...omissis..., si conviene e si stipula quanto precisato nei successivi articoli.

...omissis...

Art. 4 – AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I "lottizzanti" si obbligano per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire e ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 31 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni così come rappresentate e descritte negli elaborati al piano particolareggiato precedentemente citato, nonché in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali opere possono essere sommariamente così descritte:

- esecuzione della strada di accesso ai lotti con relativa segnaletica orizzontale e verticale, realizzazione delle aree a parcheggio pubblico destinate a tale scopo, nella quantità e disposizione rappresentate negli elaborati grafici, sistemazione a verde pubblico delle aree previste nel progetto planivolumetrico, esecuzione e collegamento agli impianti a reti esistenti delle reti tecnologiche (rete fognante, rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica, del telefono e dell'acqua, impianto di pubblica illuminazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o a strada).

Le varie reti di distribuzione (elettrica, pubblica illuminazione, gas, acqua, telefono e fognatura) dovranno essere realizzate in base alle indicazioni e con nulla osta preventivo dei rispettivi enti erogatori o gestori del servizio ai quali i lottizzanti dovranno presentare i relativi progetti per l'approvazione. I lampioni della pubblica illuminazione sono a scelta del Comune o dell'ente gestore del servizio.

La realizzazione di tali opere, più compiutamente descritte negli elaborati di piano, dovrà essere autorizzata dalla Amministrazione Comunale mediante rilascio di apposita concessione, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dalla presente convenzione e successivamente all'acquisizione dei vari nulla-osta da parte degli enti erogatori o gestori degli impianti di rete.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima o contestualmente alla realizzazione degli edifici ed essere completate funzionalmente prima che siano ultimate le costruzioni degli edifici previsti e, comunque, completamente ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data del rilascio della concessione a urbanizzare.

Articolo 5 - CESSIONE AREE

I "lottizzanti" o loro aventi causa in ordine al piano particolareggiato in oggetto si obbligano a cedere gratuitamente e senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale le seguenti aree:

- a) Tutte le aree interessate dalla viabilità di servizio alla lottizzazione ed i parcheggi;*
- b) appezzamento di terreno destinato alla realizzazione di verde pubblico per una superficie di mq 2.050,70 circa a fronte di una superficie determinata, per norma, in mq 3.312 (abitanti insediabili n. 207; verde = mq 16/ab.);*
- c) appezzamento di terreno destinato alla viabilità di accesso ai lotti per una superficie di mq 3.094,60;*
- d) appezzamento di terreno destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie di mq 828,30 a fronte di una superficie determinata, per norma, in mq 828 (mq 4/ab. x n. 207 abitanti);*

inoltre per il completamento degli standards urbanistici sopra richiamati si intendono realizzare le seguenti cessioni o monetizzazioni delle opere di urbanizzazioni previste:

in riferimento al completamento della superficie, con destinazione a verde pubblico, non essendo questa completamente realizzabile all'interno dell'area di espansione "la Furina" per una superficie

di mq. 1.261,30, e a seguito degli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale si intende operare nel seguente modo:

- la cede gratuitamente al Comune di Casola Valsenio l'area di mq. 1.261,30 (appezzamento a verde di mq 1.198,70 oltre a mq 62,6 di stradello) distinta al NCT al F. 19, mapp. 83 (P) destinata a "verde pubblico" in base al vigente P.R.G. e sua Variante Generale;
- la, a completamento dell'area verde pubblica esterna al piano, cede gratuitamente al Comune di Casola Valsenio la residua area di mq. 1.100 posta in continuità con l'area verde già inserita tra quelle da cedere (corrispondente a n. 3 appezzamenti di mq 366,82 – 357,90 – 375,28) distinta al N.C.T. al F. n. 19, mapp. n. 347 (p) destinata a "verde pubblico" in base al vigente P.R.G. comunale.

La complessiva area a verde di completamento, pari a mq. 2.361,3, sarà sistemata e attrezzata adeguatamente per tale uso dai lottizzanti.

Inoltre per accordi presi con l'Amministrazione Comunale in merito al possibile allargamento della strada comunale Prugno (via Macello) nel tratto prospiciente la Proprietà e fino all'incrocio con la Strada Provinciale n. 70 "Prugno", la proprietaria dell'area meglio indentificata nella planimetria di progetto con il Foglio 19 - Mappale n. 71 – sup. mq. 1.040 cede al Comune di Casola Valsenio una superficie di mq. 81,9 così come meglio definita negli elaborati di progetto, da compensarsi al presso di £ 47.000/mq, quindi per un totale di £. 3.849.300, somma che il Comune si impegna a detrarre alla dalla quota relativa alla monetizzazione dello standard "interesse comune" e "istruzione" di cui al successivo capoverso.

La superficie di prevista cessione per "interesse comune" e "istruzione", pari a mq. 2.070 (mq 10/ab. x n. 207 ab.) viene monetizzata al prezzo di £ 47.000/mq, per un corrispondente importo di £ 93.440.700, al netto di £ 3.849.300 di cui al precedente capoverso, secondo il seguente schema di ripartizione tra i lottizzanti:

.....:	£ 10.578.748
.....;	£ 28.023.114
.....:	£ 743.600
.....:	£ 27.047.618
.....:	£ 13.523.810
.....:	£ 13.523.810

I suddetti importi saranno pagati in due rate di pari importo: la prima al rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 13, la seconda, garantita da fidejussione, a 360 giorni dal pagamento della prima.

La cessione delle aree da trasferire al Comune dovrà essere preceduta da collaudo insindacabile delle opere realizzate, da redigersi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale col concorso degli Enti erogatori e/o gestori dei vari servizi a rete, entro sei mesi dalla richiesta scritta dei lottizzanti.

Al fine di verificare la rispondenza delle opere di urbanizzazione come da progetto apposito approvato è consentito il sopralluogo da parte di personale dell'Amministrazione Comunale o chi per essa (vedi Enti erogatori e/o gestori dei vari servizi a rete) anche durante l'esecuzione dei lavori, senza alcun preavviso alla ditta esecutrice; durante tali visite, mediante richiesta scritta approvata dalla Amministrazione Comunale, sarà possibile impartire nuove disposizioni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che non comportino comunque modifiche sostanziali alle opere previste.

Il possesso ed il godimento delle are sopra elencate rimarrà in capo ai "lottizzanti" fino alla completa esecuzione delle opere previste nel piano particolareggiato approvato.

Fino a quando non sia stata formalizzata la cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione è fatto obbligo ai lottizzanti o loro aventi causa di provvedere al propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi.

Eventuali consumi derivanti da allacciamenti di servizi (illuminazione pubblica, ecc.) prima del collaudo finale, saranno a carico dei "lottizzanti".

La cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro due anni dal collaudo e le relative spese saranno a carico dei "lottizzanti" per le rispettive quote.

Art. 6 – INDICI E PARAMETRI

L'impegno assunto dai "lottizzanti" con la cessione del terreno non va comunque a modificare le potenzialità edificatorie e le prescrizioni urbanistiche relative alla lottizzazione, che rimangono quindi inalterate e precisamente:

Superficie lotti edificabili: mq. 14.708,4

Indici di utilizzazione territoriale max:

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq di } S_t$ (Indice Fondiario = 1, 406 mc/mq.)

Altezza massima: $H = 8,50 \text{ m}$

Aree con verde di vicinato = 30 mq/100 mq di S_u

Standards urbanistici: 30 mq/ab.

La suddivisione dei lotti individuati nelle Tav. 5, 6, 7 è indicativa; sono consentiti accorpamenti, frazionamenti e modifica della lunghezza su strada dei lotti residenziali.

Sono parimenti indicativi gli accessi carrai ai lotti. Essi potranno pertanto essere previsti in posizione diversa ed anche in numero maggiore a servizio dei lotti e saranno individuati in modo definitivo in sede di richiesta della concessione ad edificare.

Art. 7 – REALIZZAZIONE FABBRICATI E VERDE PRIVATO

I lotti edificabili di proprietà dei "lottizzanti" o loro aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno di proprietà e di uso privato e su di essi potranno venire realizzati fabbricati residenziali di altezza massima pari a ml. 8,50 (nel caso di costruzione su pendio vale la media delle altezze delle fronti), che potranno comprendere, oltre ad un piano interrato o semi-interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto (mansarda). La localizzazione dei fabbricati è indicata nel progetto planivolumetrico depositato in Comune; le sagome e le tipologie riportate negli elaborati grafici di piano sono puramente indicative e potranno essere modificate, previa autorizzazione comunale, al momento della redazione dei progetti specifici dei fabbricati.

La realizzazione di tali edifici dovrà essere preceduta dal rilascio di apposite concessioni edilizie nelle quali dovranno essere rispettati i dati dimensionali riportati nelle norme di attuazione allegate al piano.

Il termine per la costruzione degli edifici sarà specificato nelle singole concessioni edilizie.

Sulle concessioni edilizie rilasciate dopo la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, e in ogni caso non prima di 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, sarà applicato per intero l'onere di cui all'art. 5 della L. n. 10/77, con particolare riferimento all'U1.

Fino alla completa edificazione dei lotti individuati nelle tavole di progetto allegate alla presente convenzione l'indice fondiario $I_f = 1,406 \text{ mc/mq}$ verrà mantenuto valido anche oltre la scadenza della Convenzione regolata dal presente atto.

Al fine di omogeneizzare il più possibile il verde privato e le recinzioni dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere messi a dimora dai futuri Proprietari dei singoli lotti n. 2 alberi distanti tra loro non meno di m 5, al momento della costruzione del fabbricato, di essenza indicata dall'Amministrazione Comunale tra quelle segnalate dal Corpo Forestale dello Stato il cui elenco è allegato al piano particolareggiato e posti su ciascuno dei lati prospicienti la viabilità pubblica e ad una distanza dalla recinzione di almeno m.2; per altre essenze, quali quelle "non di alto fusto" si applicano le norme previste dal Codice Civile;*
- sui confini con gli altri lotti saranno realizzate siepi di schermatura alle recinzioni con altezza massima di m. 1.80, anche su entrambi i lati del confine, realizzate con arbusti a discrezione tra quelli sempre segnalati dal Corpo Forestale dello Stato il cui elenco è allegato al piano particolareggiato;*
- il mantenimento e le potature del verde privato di cui ai punti precedenti saranno ad esclusiva cura e spesa dei singoli Proprietari dei lotti.*

Art. 8 – POLIZZA FIDEJUSSORIA

A garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione viene prestata idonea garanzia finanziaria, rilasciando all'atto della stipulazione della presente convenzione le seguenti polizze fidejussorie assicurative:

-omissis.....

-omissis.....

-omissis.....

-omissis.....

-omissis.....

-omissis.....

- stimato in base al costo totale delle opere da realizzare, come da computo allegato agli elaborati di piano.

Le suddette polizze dovranno avere efficacia fino al momento in cui il Comune accetterà la regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e i contraenti dovranno pertanto obbligarsi al pagamento dei premi corrispondenti agli anni di validità delle polizze stesse anche se la liquidazione del premio viene fatta su base annuale.

Riduzioni parziali della fidejussione potranno essere effettuate ad avvenuto accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale col concorso dei rispettivi Enti erogatori e/o gestori dei servizi a rete, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.

Ad avvenuto accertamento della regolare esecuzione di tutte le opere potrà essere svincolata l'intera polizza.

Art. 9 – INADEMPIENZE

Qualora i "lottizzanti" o loro aventi causa non adempiano a tutte o ad alcune delle obbligazioni di cui alla presente convenzione nei termini previsti dalla stessa, il Comune provvederà alla escussione d'ufficio della fidejussione di cui all'art. 8 ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità che seguono:

il Sindaco, accertando il non completamento nei termini previsti dalla convenzione, ingiunge ai "lottizzanti" o loro aventi causa di effettuare i lavori previsti o di adeguare gli stessi al fine di renderli conformi alle prescrizioni della convenzione, assegnando un termine per la loro esecuzione che non può superare i 12 mesi. Decorso tale termine il Comune, accertata dalla Giunta Comunale la totale o parziale inadempienza in base alle incontestabili relazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, procede all'escussione immediata della fidejussione che dovrà essere versata all'Istituto Garante Tesoreria Comunale."

Art. 10 – PROGETTO ESECUTIVO

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, la composizione urbanistica e tipologica dell'intervento dovrà essere autorizzata dal Comune di nei modi e nelle forme di legge.

Si permette ai Lottizzanti di poter eseguire la realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite due stralci di intervento funzionalmente autonomi ma perfettamente integrati nel generale progetto urbanistico approvato dal Comune. Ogni stralcio d'intervento dovrà essere oggetto di specifica concessione.

Le spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che saranno effettuate per stralci funzionali saranno poste a carico di tutti i lottizzanti, anche se proprietari di lotti non ricompresi nello specifico stralcio; la ripartizione della spesa avverrà in rapporto alle superfici dei lotti in proprietà.

Dovranno inoltre essere rispettate le destinazioni d'uso previste nelle vigenti norme di PRG comunale (art. 39, lett. b delle N.T.A. del PRG).

Nel caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato e nel progetto d'intervento, il Sindaco, in conformità alla Legge 28.02.1985 n. 47, ordina l'esecuzione degli interventi necessari per la messa in ripristino.

La violazione dell'ordine suddetto nei termini stabiliti, da parte del proprietario, dà luogo alle sanzioni previste dalle norme di Legge in materia."

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non è costituito condominio, per la gestione delle spese comuni.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 28.03.2025

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Notaio Alberto Gentilini di Faenza aggiornata al 05.11.2024 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione).*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **art.4546/10.11.2009** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di

a carico di

gravante gli immobili in oggetto e altri

- **art.4547/10.11.2009** ipoteca volontaria (apertura di credito)

a favore di

a carico di

gravante gli immobili in oggetto e altri.

Trascrizioni

- **art. 15422/04.11.2024 verbale di pignoramento immobili**

(atto giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 25.10.2024 rep.3595)

a favore di

a carico di

gravante gli immobili in oggetto.

OSSERVAZIONI

In data 01.03.2022 art.2678 risulta trascritto atto di espropriazione per pubblica utilità a favore del Comune di Casola Valsenio su aree site in Casola Valsenio censite al Catasto Terreni F.19 M.470-471-472-475-478-479-480-481-482-491-493-494 ma in calce alle ipoteche art.4546 e art.4547/2009 non risultano ad oggi annotati gli atti di restrizione dei gravami dalle aree sopra descritte attualmente di proprietà del Comune di Casola Valsenio.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e l'estratto di mappa catastale. Si segnala comunque che le superfici catastali sono passibili di una tolleranza e di una differenza rispetto allo stato reale delle cose.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Casola Valsenio si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Delibera della Giunta Comunale n. 57 del 24.05.2001** - Viene adottato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo alla lottizzazione denominata "Furina".

- **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 24.08.2001** – Il piano viene approvato definitivamente.

- Convenzione urbanistica di lottizzazione stipulata in data 11.12.2001 con più soggetti privati, formalizzata con atto di Repertorio n. 346 Raccolta n.01;

- **Concessione Edilizia n. 22 del 30.07.2004** Prot. del 09.01.1999 n. 1/U.T. per "Esecuzione dei

lavori di piano particolareggiato di iniziativa privata “La Furina” - Opere di urbanizzazione primaria ubicato in Casola Valsenio in località Furina”, con scadenza inizialmente fissata al 30.07.2014 e successivamente prorogata al 30.07.2016 ai sensi della L.R. 15/2013.

- Volturazione Concessione Edilizia n. 22, disposta in data 01.09.2006 a seguito di richiesta presentata in data 31.08.2006. Attualmente, la concessione edilizia risulta decaduta.

Nel 2007 è stata presentata pratica D.I.A. n. 78/2007 del 19.12.2007 da Hera S.p.A. per *“Posa in opera di prefabbricato per l’installazione di pompe, allacciamento alla rete acqua e gas per la lottizzazione FURINA in Via Macello”*. Tale opera è stata realizzata da Hera per incrementare la pressione della rete acquedotto per alimentare la lottizzazione in oggetto che si trova ad una quota superiore rispetto al serbatoio che alimentava la rete dell’abitato di Casola Valsenio.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all’art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i., vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

I terreni in oggetto alla data del sopralluogo risultavano privi di manufatti edilizi sovrastanti.

Si è rilevato che i lavori delle opere di urbanizzazione, da quanto si è potuto rilevare visivamente non sono stati completamente ultimati.

A seguito dell’accesso agli atti presso il Settore Terrario del Comune di Casola Valsenio, dalla consultazione delle pratiche riguardanti l’area, risulta che in data 29.11.2011 con Prot. N. 205817/11 – Prog. 203/2006 veniva dato riscontro negativo da parte di HERA S.p.A. relativamente a quanto emerso a seguito di un controllo operativo eseguito per l’affidamento in gestione delle fognature bianche e nere. Durante i sopralluoghi infatti è emerso che le opere fognarie realizzate non risultavano conformi a causa di problematiche riscontrate e verbalizzate.

Successivamente in data 19.08.2015 Hera comunicava al Comune di Casola Valsenio le

Valutazioni tecnico economiche atte alla risoluzione delle problematiche riscontrate in fase di collaudo sulle reti fognarie bianca e nera della lottizzazione, individuando le soluzioni tecniche da adottare affinché la rete fognaria della lottizzazione potesse ottenere il collaudo positivo e passare così in gestione all'Ente. La valorizzazione economica degli interventi preventivati da Hera nel 2015 ammontava a circa 100.000 Euro + IVA.

Il Comune di Casola Valsenio con comunicazione datata 10 agosto 2017, Prot. 48700 e successiva in data 12 ottobre 2017, Prot. 60765, in risposta ad un interpello posto da un tecnico incaricato di accertamenti relativi a detta Area, fornisce un chiarimento in merito alla conclusione della convenzione relativa alle opere di urbanizzazione, nonché in relazione ai difetti costruttivi evidenziati da HERA S.p.A. riguardanti la rete fognaria. Sostanzialmente in tale comunicazione veniva puntualizzato che i lotti sono edificabili in quanto il RUE adottato ricomprende l'area nell'abitato residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 tessuti ordinari e indicato inoltre quanto segue: *“Tuttavia, in ottemperanza al principio generale secondo cui sono considerate edificabili solo le aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle, l'agibilità delle costruzioni richiede che siano stati assolti gli obblighi (ex convenzionali) di corretta realizzazione, collaudo e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione e degli impianti a rete.”*

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Non risultano sanatorie necessarie.

Identificazione edilizia e urbanistica

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica proforma estratto dalla cartografia del Settore Territorio - Destinazioni urbanistiche del territorio – RUE vigente. Considerata la durata di validità di 1 anno di tale documento, esso verrà richiesto all'Unione della Romagna Faentina al momento dell'esito di aggiudicazione.

I mappali in oggetto sono interessati dalle seguenti prescrizioni urbanistiche Norme Tecniche di Attuazione RUE (Tav. P.2) e dell'elaborato "Attività edilizia e procedimenti" (Tav. P.5):

Foglio: 19 Mappali: 473, 474, 490, 492, 495, 497

Perimetro Centro Urbano

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano

Disciplina del Territorio Urbano

Art. 11 – Aree urbane a disciplina specifica - Art. 11.3 – Aree oggetto di strumenti attuativi

Dotazioni Territoriali

Art. 18 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 18.2 - Zone per la viabilità

Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali

Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi - Art. 19.3 - Aree per il verde e lo sport

Procedimenti Speciali A

PU - Nuovo campo sportivo Furina

Foglio: 19 Mappali: 488, 496, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517

Perimetro Centro Urbano

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano -

Disciplina del Territorio Urbano

Art. 11 – Aree urbane a disciplina specifica - Art. 11.3 – Aree oggetto di strumenti attuativi

Dotazioni Territoriali

Art. 18 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 18.2 - Zone per la viabilità

Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi

Art. 19.3 - Aree per il verde e lo sport

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Alla luce di quanto sopra esposto, per la determinazione del valore commerciale del compendio in oggetto si considereranno quali terreni edificabili, ma il loro valore sarà significativamente ridotto a causa dei seguenti fattori:

- presenza di difetti nelle opere fognarie, che impediscono il collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'ente gestore e la relativa presa in carico;
- l'impossibilità di ottenere l'agibilità per eventuali costruzioni sui lotti fino al completamento delle opere di urbanizzazione;
- la necessità, per i proprietari e i futuri aventi causa dei lotti della lottizzazione "La Furina", di sostenere ulteriori investimenti per il ripristino delle opere relative alla fognatura e il completamento delle opere da cedere;
- la decadenza della convenzione urbanistica e della concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con la conseguente necessità di avviare nuovamente un iter autorizzativo per l'eventuale realizzazione degli interventi di ripristino, che dovranno essere concordati tra tutti i proprietari dei singoli lotti.

Nella determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili in oggetto, si è tenuto conto dello stato di urbanizzazione incompleto e dei vincoli sopracitati, pertanto, il valore attribuito è stato determinato considerando tre parametri principali:

1. Valori dei terreni agricoli non urbanizzati, per individuare la base di partenza e il valore minimo attribuibile all'area.
2. Valori delle aree edificabili completamente urbanizzate, per definire il valore massimo di riferimento in un contesto a pieno potenziale edificatorio.
3. Valori desumibili dalle compravendite più recenti di beni con caratteristiche analoghe nella stessa zona, così da allineare la valutazione alle dinamiche reali del mercato locale.

Per ottenere il più probabile valore di mercato, si è adottato quindi il metodo di comparazione, basato sui valori "dichiarati" nelle compravendite di immobili simili, rilevati anche dalle banche dati

ufficiali dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Il più probabile valore unitario dei beni in oggetto, viene individuato in 38 €/mq, che ricomprende anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie che saranno da cedere e viene pertanto determinato come segue:

RGE 138/2024			
LOTTO UNICO			
Casola Valsenio, via Macello – Terreni edificabili, superficie catastale complessiva di Mq 3.451, oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa Privata denominato “La Furina”			
Individuazione Catastale e descrizione e consistenza	Superficie Mq	valore comm. per dest. €/mq	valore commerciale Euro
Casola Valsenio - Catasto Terreni			
Fg. 19 mapp. 473, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 25	25		
Fg. 19 mapp. 474, qualità SEMIN ARBOR., are 01 ca 44	144		
Fg. 19 mapp. 488, qualità SEMIN ARBOR., are 01 ca 35	135		
Fg. 19 mapp. 490, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 23	23		
Fg. 19 mapp. 492, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 34	34		
Fg. 19 mapp. 495, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 19	19		
Fg. 19 mapp. 496, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 11	11		
Fg. 19 mapp. 497, qualità SEMIN ARBOR., are 01 ca 35	135		
Fg. 19 mapp. 498, qualità SEMIN ARBOR., are 05 ca 52	552		
Fg. 19 mapp. 499, qualità SEMIN ARBOR., are 04 ca 63	463		
Fg. 19 mapp. 500, qualità SEMIN ARBOR., are 01 ca 64	164		
Fg. 19 mapp. 501, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 82	82		
Fg. 19 mapp. 502, qualità SEMIN ARBOR., are 05 ca 85	585		
Fg. 19 mapp. 503, qualità SEMIN ARBOR., are 06 ca 21	621		
Fg. 19 mapp. 507, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 75	75		
Fg. 19 mapp. 508, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 54	54		
Fg. 19 mapp. 509, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 09	09		
Fg. 19 mapp. 510, qualità SEMIN ARBOR., are 01 ca 65	165		
Fg. 19 mapp. 511, qualità SEMIN ARBOR., are 00 ca 65	65		
Fg. 19 mapp. 512, qualità INCOLT PROD., are 00 ca 14	14		
Fg. 19 mapp. 513, qualità INCOLT PROD., are 00 ca 16	16		
Fg. 19 mapp. 515, qualità INCOLT PROD., are 00 ca 22	22		
Fg. 19 mapp. 516, qualità INCOLT PROD., are 00 ca 24	24		
Fg. 19 mapp. 517, qualità INCOLT PROD., are 00 ca 14	14		

Totale 3.451		38,00	131.138,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE PER LA QUOTA 1/1		Euro	131.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	19.650,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1	Euro		111.350,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	111.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 02.04.2025

L'Esperto stimatore
Arch. Maria Cristina Violani
 FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione ipotecaria ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Certificato di Destinazione Urbanistica pro forma – Il CDU ufficiale verrà prodotto al momento dell'aggiudicazione
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati