

TRIBUNALE DI RAVENNA

FALLIMENTO: [REDACTED]
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI
CURATORE: Dott.ssa SIMONETTA ZUFFI

R.G. 15/2017

Perizia tecnico illustrativa con valutazione economica dello stato di fatto di terreno agricolo sito in Cotignola di Ravenna via Cenacchio n.8

Il sottoscritto Saverio Achille Babini nato a Ravenna l'08.11.1953 ed ivi residente in via Tagliamento n.42, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 142 dal 28.07.1986, ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Ravenna al n.24

premessò

che sono stato incaricato quale perito estimatore, nella procedura in epigrafe, dal curatore dott.ssa Simonetta Zuffi in base alla supervisione dell'ill.Mo G.E, allo scopo di esprimere un valore di stima dello stato di fatto dell'intera proprietà di un terreno agricolo impiantato a frutteto "Peschetto industriale" per una superficie totale catastale di mq. 11.338,00.

dichiarò

di aver analizzato e verificato lo stato di fatto dell'immobile, con indicazione del più probabile valore, ed ho redatto la presente stima.

Patti e condizioni dello stato occupazionale

Il terreno oggetto della presente stima, allo stato attuale viene gestito da terzi con contratto di locazione di anni 15 (quindici), con decorrenza dal 01.02.2017 pertanto alla data del 31.10.2031 il contratto sarà risolto. In caso di necessità di vendita o cessione del fondo, il proprietario potrà rientrare nella piena e assoluta disponibilità del terreno, dandone comunicazione all'affittuario con anticipo di tre mesi.

Il terreno che si trova in località Cotignola in via Cenacchio S.N. dopo il centro sportivo, individuabile al foglio 24 comune di Cotignola, mappale 380, che si sviluppa per mq. catastali 11.338. L'impianto di frutteto è costituito da filari di una coltivazione industriale di pesche gialle da crema, con contratto di conferimento con Conserve Italia. La durata del contratto di conferimento è stato stabilito in dodici anni dalla data del collaudo dell'impianto. L'impegno agricolo è stato stipulato il 01 febbraio 2017.

L'affitto del fondo rustico, con canone annuale, è stato concordato fra le parti in euro 200,00 (duecento/00 euro) ai sensi dell'art. 45 della legge n.203/82 che stabilisce nella scrittura privata fra le parti [REDACTED]

[REDACTED]. Tutte le indicazioni di gestione indicate dal n. 1 al n. 10 compresi del contratto in allegato.

Per questi motivi, con la dichiarazione di fallimento il contratto di affitto di fatto



risulta risolto, anche in base alle clausole presenti nel contratto d'affitto stipulato in precedenza fra le parti, ne consegue che l'occupazione viene così dichiarata una occupazione senza titolo.

Conseguentemente, a vendita eseguita, l'intero immobile viene considerato libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che allo stato attuale 26 maggio 2024 facendo seguito ai fortunali della settimana scorsa che hanno avuto come conseguenza abbondanti grandinate che hanno ammalorato le pesche in maturazione, rendendo così incerto il raccolto, che potrà avvenire solo se le ferite ricevute, si cicatrizzeranno rendendo così il raccolto ancora possibile. Il gestore attuale continuerà ad effettuare i trattamenti necessari alla possibilità del raccolto, consegnando il fondo alla data della avvenuta vendita.

Descrizione stato di fatto

Il terreno oggetto di valutazione, ha l'accesso dalla via Cenacchio, sia prima, sia dopo alla proprietà del mappale 382. Le caratteristiche del terreno sono di medio impasto. La coltivazione avviene mediante la messa in opera di frutteto con coltivazione di piante della seguente specifica: "impianto frutteto costituito da filari di coltivazione industriale di pesche gialle da crema" risulta ben tenuto con filari mantenuti in essere, mediante i trattamenti necessari, con le realizzazioni delle potature di rotazione, mantenendo l'impianto non soggetto a malattie evidenti o stato di mancata cura delle piante in essere.

Sono presenti palificazioni capofilari, realizzate con pali in cemento armato alleggerito, con allineamenti mediante tiranti. Gli intervalli presenti fra i filari vengono lasciati liberi da coltivazioni, con presenza di prato spontaneo, rasato periodicamente per evitarne l'accrescimento e la presenza di infestanti.

L'impianto è formato da tre rettangoli di diverse superfici, a scalare, che nei lati nord e ovest sono lineari, formando un angolo retto mediante la loro intersezione, mentre sono determinati da una seghettatura nei confini sud-est con altra proprietà meglio individuabile nelle planimetrie allegate.

Confini

L'unità agricola oggetto di analisi, nel suo complesso confina:

- A nord - con terreno del centro sportivo mapp.199
- Ad est - con la via Cenacchio ed il mapp. 382
- A sud - con il terreno agricolo di altre ragioni mappale 85
- Ad ovest - con terreno agricolo di altre ragioni mappale 180

Dati Catastali

- **In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna , sezione Catasto Terreni, in data 19.04.2024, unità immobiliare del Comune Cotignola codice D121, particella divisa in due porzioni, in capo alla ditta:**
- **[REDACTED]**
D121U con diritto di proprietà per 1/1 bene personale derivante da atto pubblico n. 1.



Atto n.1 del 23.07.2015 Pubblico ufficiale Giganti Renato Sede di Lugo (RA)
Repertorio n. 59971 registrato, divisione nota presentata con Modello Unico n. 8330.
2/2015 Reparto PI di Ravenna in atti dal 04.08.2015.

N. immobile: 1 al Foglio n.24 particella n. 380, con redditi cumulativi:
Reddito domenicale di euro 330,00 e Reddito agrario di euro 121.15
Con una superficie complessiva del lotto di mq. 11.338,00.

Nell'ambito della definizione delle rendite l'ufficio attestatore Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali le ha dedotte come da tabella:

Porzione	AA	AB
Reddito domenicale	euro 10,45	euro 319,58
Reddito agrario	euro 7,73	euro 113,42
Deduzioni	A _c) D14 _d)	A _c) D14 _d)
Superficie mq.	880	10.458
Qualità	Seminativo	Frutteto
Classe	1	U

Divisibilità

In base all'unico intestatario presente e per quanto accertato, verificato nell'analisi dello stato di fatto e delle cartografie presenti, con comparazione in loco, posso dichiarare che l'immobile (terreno frutteto) non necessita di essere frazionato ma ritengo debba essere alienato mediante vendita a corpo e non a misura in una unica soluzione mediante la cessione dell'intero.

Atti Pregiudizievoli

Allo stato dell'analisi, non sono stati individuati elementi ne civili ne tecnici, che possono creare anomalie e compromettere o diminuire la possibilità di alienazione dell'immobile, che viene dichiarato **Libero al decreto di trasferimento** in quanto attualmente risulta condotto da inquilino con contratto non rinnovato a seguito di fallimento e comunque annullabile per contratto con la semplice disdetta di tre mesi già maturata alla data della sentenza di fallimento. E comunque ripetibile.

Valutazione dell'immobile

Dopo aver completato tutti i vari accertamenti, raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare, con particolare riferimento agli atti di compravendita di terreni impiantati simili (anche di produzione avanzata e vetustà dell'impianto) nelle zone limitrofe, o similari, al lotto in analisi, sulla base dell'esame visivo esterno e delle sue caratteristiche,(lotto non squadrato) della sua estensione ridotta, della sua vetustà, ed in modo particolare allo stato di fatto in cui si trova l'intera proprietà, (Zona adiacente al Canale Romagnolo che nell'anno passato ha provocato allagamenti in tutta la zona) posso indicare che il valore totale dell'immobile, verrà indicato in un'unica soluzione, valutando il terreno impiantato, senza valorizzare il tipo e le caratteristiche dell'impianto stesso, (in quanto quasi a fine produzione e proprio alla data della valorizzazione vittima di grandinate devastanti) a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova attualmente.



Per quanto sopra accertato, verificato e valutato sono in grado di dichiarare che il valore complessivo costituito dall' unità immobiliare (terreno seminativo mq.880 – frutteto mq.10.458) con destinazione Agricola può essere indicato complessivamente in un'unica soluzione in **Euro 35.000,00 (euro Trentacinquemila/00)**

Con osservanza.-

Ravenna, li 25.05.2024

Arch. Saverio Achille Babini

Allegati:

- 1) Mappe**
- 2) Planimetrie**
- 3) Visure per soggetto**
- 4) Documento fotografico**
- 5) Contratto di affitto**

