

Andrea Gualandri

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

TRIBUNALE DI RAVENNA

Procedura di Liquidazione Controllata dei Beni di proprietà

.....
e dei soci illimitatamente responsabili

.....
RG 18/2024

Sentenza n.26/2024 del 02/04/2024 pubblicata in data 05/04/2024

Il sottoscritto Andrea Gualandri nato a Faenza il 02/05/1967, iscritto al Collegio dei Geometri di Ravenna al n.1240, regolarmente abilitato alla professione, per incarico ricevuto dalle dott.se Maria Renzi e Isabella Rimini nominate con Sentenza n.26/2024 dal Giudice dott.Paolo Gilotta Liquidatrici della e dei soci illimitatamente responsabili e redige la presente perizia.

Oggetto della perizia – consistenza e ubicazione

E' il fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali ad uso abitazione, annessi servizi agricoli e corte pertinenziale costituito da corpo unico di proprietà della c.f. posti in Comune di Faenza via Madrara n.124, in parte in Comune di Russi via Madrara. I fabbricati sono composti da due unità immobiliari ad uso abitativo di cui una allo stato grezzo e da una unità immobiliare composta dagli annessi agricoli censita nella categoria D/10.

I terreni agricoli adiacenti hanno estensione di ha.11.60.65 in Comune di Faenza e ha.0.48.73 in Comune di Russi.

Sommara descrizione del bene

L'immobile è raggiungibile dalla stretta via pubblica che corre sulla sommità dell'argine del fiume Lamone e scendendo fino alla quota di campagna da rampe sterrate contrapposte. E' costituito da fabbricati rurali la cui area pertinenziale recintata comprende piccoli porzioni delle aree agricoli adiacenti e da terreni coltivabili il tutto di seguito più dettagliatamente descritti.

Fabbricati

Trattasi di tre distinti corpi di fabbrica posti all'interno di area cortilizia recintata e chiusa da cancelli. La viabilità interna è ben individuata da percorsi ghiaiatati.

Il fabbricato abitativo è composto da corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro, di altezza differente, chiara espressione di due fasi costruttive verificatesi nel tempo. E' composto da due unità immobiliari non divise da cielo a terra censite nella categoria A/3, una di esse è allo stato grezzo con opere abbandonate in fase di lavorazione al limite della sicurezza statica e certamente non individuante una unità funzionale essendo tra l'altro sprovvista di servizio igienico, di sottofondi, pavimenti, finestre porte interne e impianti. E' inoltre presente una scala a larghezza variabile relitto dell'originaria struttura. Parte dei solai sono stati demoliti lasciando l'orditura principale in legno e parte della secondaria in appoggio alle murature o in alcuni casi rette da appoggi sommari. Sono presenti lesioni e distacchi strutturali dall'unità adiacente che invece risulta completamente recuperata.

L'abitazione recuperata è composta di due piani fuori terra con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Quest'ultimo è raggiungibile da scala interna realizzata all'interno del volume della porzione non recuperata. Il piano terra ha molteplici accessi, quello opposto alla strada ha ampio corridoio che disimpegna un antibagno e relativo bagno lasciati al grezzo. Disimpegna inoltre altro bagno del piano terra e la centrale termica contenente la caldaia a gas. Altra caldaia a pellet è presente nel capannone adiacente, pur essendo qui collocata è utilizzata in supporto e riduzione dei consumi della caldaia a gas dell'abitazione. Quest'ultima è alimentata da gas gpl in deposito fuori terra, bombola in comodato d'uso dalla società fornitrice che ha già proceduto alla sua rimozione. Permangono recinzioni e terminali degli impianti di alimentazione dell'impianto domestico. Dallo stesso ampio disimpegno si accede alla grande cucina e da questa al soggiorno.

Cucina e soggiorno hanno accesso anche dall'esterno. Dal soggiorno si accede alla scala che sbarca al primo piano su lungo corridoio nel quale è stato ricavato il bagno della zona notte. La zona notte è composta da quattro grandi camere, una di queste non completata presenta piastrellature in parte delle pareti, cappa da camino e pavimenti in marmette.

Le pareti sono tutte con intonaci civili tinteggiati, i pavimenti al piano terra in gres, la scala, corridoio e tre camere hanno pavimento in legno. Gli impianti elettrici, idrico sanitario, riscaldamento e gas, sono stati certificati nel 2007 e non risultano nuove certificazioni rilasciate successivamente. Essendo impianti non soggetti a progettazione e risultando nei certificati una descrizione sintetica non è possibile dichiarare oggi la loro conformità neppure al momento della loro realizzazione. L'aggiornamento dovrà essere a cura del soggetto aggiudicatario.

L'immobile non è allacciato ad acquedotto pubblico, è servito dall'acqua estratta dal pozzo trattata con apposito impianto di depurazione collocato al piano terra dell'abitazione sub 2. In tale situazione è necessaria verifica periodica della potabilità dell'acqua estratta mediante analisi di laboratorio non eseguite nell'ambito della procedura.

L'unità scaldata è priva di Attestato di Prestazione Energetica.

Posto in confine con il Comune di Russi vi è capannone tradizionale in muratura privo di soppalchi coperto con capriate e travature in legno, terza orditura in tavelloni e copertura in coppi. Le aperture sono state chiuse con portoni in pannelli sandwich di tipo industriale e onduline sommarie in vetroresina e metallo. Addossato al capannone un deposito attrezzi in muratura con copertura a due acque con caratteristiche simili al capannone. Nel vano è stata posta caldaia a pellet ausiliaria dell'impianto domestico a gas. Sono presenti, su lati contrapposti, un ingresso carrabile ed uno pedonale.

Sono infine presenti altri due vani in muratura e copertura a due acque simile a quelli

precedenti. Tutti i locali fin ora descritti hanno pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico, nel vano con caldaia è presente convettore per il riscaldamento.

Nell'area cortilizia è presente un piccolo locale già ad uso pollaio, in muratura ad una testa con copertura in legno, tavelloni e coppi, risulta essere sopraelevato ed il tetto ampliato con grandi sbalzi rispetto il grafico del 1994. In prossimità su basamenti in mattoni sono posizionate fuori terra due grandi vasche di raccolta dell'acqua.

Terreni

E' costituito da un fondo rustico della superficie catastale di ha.12.09.38 in corpo unico a configurazione irregolare, in fregio al fiume Lamone. Il terreno è di medio impasto fertile con strato attivo profondo e buona permeabilità, vocato a qualsiasi coltura erbacea e arborea. La rete scolante interna è presente con fossi collettori principali secolari, sono dotati di buona capacità di deflusso delle acque. Buona la viabilità interna. E' presente impianto di irrigazione non completamente automatizzato.

Le colture in atto sul posto e dichiarate nel piano culturale 2023 della Società Il Sogno Società Agricola sono:

Foglio 6 del Comune di Faenza

<u>particella 15</u>	ha. 1.82.35	di cui
Coltura: Melo Pink Lady Rosy Glow	ha.0.00.56	
Coltura: Pero William	ha.1.04.35	
Coltura: Pero Max Red Bartlett	ha.0.44.34	
Coltura: Pero Abate Fetel	ha.0.31.34	
<u>particella 51</u>	ha.2.03.55	di cui
Coltura: Vite	ha.0.18.40	

Andrea Gualandri

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Coltura: Orzo - Fave, Semi, Granella	ha.0.13.12
Coltura: Pesco Nettarina Big Top	ha.1.04.40
Coltura: Albicocco Kioto	ha.0.30.32
Coltura: Vite	ha.0.21.60
Coltura: Pero Abate Fetel	ha.0.00.46
Coltura: Pero William	ha.0.01.56
<u>particella 52</u>	ha.1.51.50 di cui
Coltura: Susino Black Diamond Suplum 11	ha.0.32.38
Coltura: Susino Angeleno	ha.0.44.39
Coltura: Pesco Redhaven	ha.0.05.20
Coltura: Melo Pink Lady Rosy Glow	ha.0.66.41
<u>particella 89</u>	ha.6.23.25 di cui
Coltura: Melo Pink Lady Rosy Glow	ha.0.44.77
Coltura: Orzo - Fave, Semi, Granella	ha.0.23.55
Coltura: Pesco Redhaven	ha.1.31.84
Coltura: Pesco Maria Marta	ha.1.33.48
Coltura: Susino Black Diamond Suplum 11	ha.1.08.52
Coltura: Susino Angeleno	ha.0.01.16
Coltura: Albicocco Kioto	ha.1.00.37
Coltura: Albicocco Aurora	ha.0.46.80
Coltura: Pero William	ha.0.04.19
Catasto Terreni del Comune di Russi	
Foglio 16	
<u>particella 96</u>	ha. 0.48.73 di cui

Coltura: Pesco Maria Marta

ha.0.34.81

Le differenze sono da attribuire a margini, aree non coltivate, usi non agricoli. Si specifica che per la presente valutazione non sono state verificate in loco le superfici dichiarate nel piano colturale non sempre coincidenti e coerenti con la superficie catastale.

Si segnala che la varietà Rosy Glow per una estensione di ha.1.23.20 (superficie contrattuale non esattamente corrispondente alle colture dichiarate) gravante sulle particelle del Comune di Faenza distinte al Foglio 6 mappali 15-89-52 della durata della vita dell'impianto è soggetta contratto di conferimento a distributore autorizzato Pink al quale l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente conferire il prodotto o in alternativa abbattere l'impianto.

Parte dei frutteti per una superficie di circa ha.2.70.00 sono protetti con reti antigrandine.

I terreni risultano non essere stati condotti nell'annata agraria 2023-2024 pertanto risultano non potati ed aggrediti da vegetazione spontanea, non erano evidenti al momento del sopralluogo malattie significative tali da necessitare di abbattimento di impianti.

Intestazione Catastale

Ilc.f. con sede in Faenza diritto di proprietà 1/1

Identificazione Catastale

I beni oggetto della presente stima sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (cod.D458)

Foglio n.6 particella 87 sub 1 via Madrara n.124 p.T-1 cat.A/3 cl.1 vani 5,5

Sup.cat.mq.179 Tot.Sup.escluse aree scoperte mq.179 R.C. € 426,08

Foglio n.6 particella 87 sub 2 via Madrara n.124 p.T-1 cat.A/3 cl.3 vani 10

Andrea Gualandri

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Sup.cat.mq.305 Tot.Sup.escluse aree scoperte mq.305 R.C. € 1.110,38

Foglio n.6 particella 87 sub 3 via Madrara n.124 p.T cat.D/10 R.C. € 428,00

Foglio n.6 particella 87 sub 4 via Madrara n.124 p.T Bene Comune Non

Censibile (corte) ai sub 1-2-3.

Il tutto insiste su un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Foglio 6 particella 87 – Ente Urbano di mq.3.190.

Catasto Terreni del Comune di Faenza

Foglio 6 part.15 Frutteto cl.01 ha. 1.82.35 R.D. € 648,87 R.A. € 207,19

Foglio 6 part.51 div.4 porz. ha. 2.03.55 R.D. € 538,24 R.A. € 204,60

di cui porz.AA Seminativo cl.04 ha. 0.13.12 R.D. € 8,11 R.A. € 8,81

porz.AB Frutteto cl.01 ha. 1.37.42 R.D. € 488,99 R.A. € 156,14

porz.AC Vigneto cl.01 ha. 0.40.00 R.D. € 40,08 R.A. € 39,25

porz.AD Pascolo cl.U ha. 0.13.01 R.D. € 1,06 R.A. € 0,40

Foglio 6 part.52 Frutteto cl.01 ha. 1.51.50 R.D. € 539,10 R.A. € 172,14

Foglio 6 part.89 div.3 porz. ha. 6.23.25 R.D. € 2.049,19 R.A. € 665,52

di cui porz.AA Frutteto cl.01 ha. 5.71.13 R.D. € 2.032,30 R.A. € 648,92

porz.AB Pascolo cl.U ha. 0.28.57 R.D. € 2,33 R.A. € 0,89

porz.AC Seminativo cl.04 ha. 0.23.55 R.D. € 14,56 R.A. € 15,81

Catasto Terreni del Comune di Russi (cod.H642)

Foglio 16 part.96 Frutteto cl.01 ha. 0.48.73 R.D. € 201,23 R.A. € 57,88

Confini

I terreni confinano con

..... (mappali su cui giace la via Madrara), proprietà (in comune di

Faenza), proprietà (in comune di Faenza),

proprietà (in Comune di Russi).

Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato

Non è stata eseguita riconfinazione della proprietà. I terreni risultano delimitati da fossi di confini storici, lato in confine con il fiume Lamone non è individuato ed è tracciabile su istanza all'Ufficio del Demanio eventualmente da richiedere a cura e spese dell'aggiudicatario. L'identificazione catastale corrisponde a quanto pignorato.

Provenienza del bene

I beni sono pervenuti in proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio Renato Giganti del 22/02/2008, rep.47552.

Atti pregiudizievoli

Da accertamenti ipotecari in data 06/11/2024 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario reg.part.988, reg.gen. 4771 del 28/02/2008 concesso per atto Notaio Giganti rep.47553/16448 del 22/02/2008 per la somma totale di € 812.000,00, per la durata di anni 18, a favore di Banca Popolare di Verona-S.Geminiano e S.Prospiero c.f. 03689960239 contro
c.f.....

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario reg.part.989, reg.gen.4772 del 28/02/2008 concesso per atto Notaio Giganti rep.47554/16449 del 22/02/2008 per la somma di € 378.000,00, per la durata di anni 4 mesi 10 giorni 7, a favore di Banca Popolare di Verona-S.Geminiano e S.Prospiero c.f. 03689960239 contro
c.f.....

Andrea Gualandri

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario reg.part.2529, reg.gen.12714 del 06/07/2011 concesso per atto Notaio Gentilini rep.21635/7594 del 28/06/2011 per la somma di € 150.000,00, per la durata di anni 30mesi a favore di Banca Popolare di Lodi s.pa. c.f. 05754690963 contro c.f.....

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario reg.part.2267, reg.gen.14539 del 01/10/2013 concesso per atto Notaio Pula rep.715/505 del 27/09/2013 per la somma di € 1.160.000,00, per la durata di anni 25 mesi a favore di Banca Popolare Società Cooperativa s.pa. c.f. 03700430238 contro c.f.....

Annotazione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo reg.part.794 reg.gen.4391 Atto Notaio Pula rep.169/1488 del 17/03/2016 – rinegoziazione scadenze e importi;

Trascrizione di Sentenza di apertura di liquidazione volontaria del 17/05/2024 reg.part.6994, Reg.gen.9284, Sentenza rep.26/2024 del 05/04/2024.

Situazione occupazionale

I terreni risultano non condotti e non risultano per dichiarazione della parte contratti di locazione.

Vincoli e servitù

I terreni sono gravati da atto unilaterale d'obbligo Notaio Giganti rep.19473 del 17/11/1994 sottoscritto nei confronti del Comune di Faenza con il quale ci si obbliga al mantenimento della destinazione colonica dei fabbricati vincolando a detti fabbricati i terreni distinti al Foglio 6 mappali 15, 16 e 17 per la superficie complessiva reale di ha.11.92.55.

I terreni sono attraversati da linee di alta tensione.

Destinazione urbanistica

In Comune di Faenza sono identificati negli strumenti urbanistici come segue:

- Foglio 6 Mappali 15, 52:

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura)

- Foglio 6 Mappali 15, 89:

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura) (in parte)

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (in parte)

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (in parte)

- Foglio 6 Mappale 87:

Art. 6 Complessi di valore culturale-testimoniale

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico)

In Comune di Russi - Foglio 16 mapp.96

- P.R.G.95 vigente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 453 del 30/04/1997 - aggiornato alle successive Varianti come segue:

ricadente in “Zona E1: Zone Agricole normali” entro il “limite fascia di rispetto dei fiumi (min. ml. 150) come da P.T.P.R.” ed e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2 e XI.8, c6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.95 vigente.

- P.U.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 in data 18/04/2024 come segue:

ricadente nel Territorio extra Urbano in “Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 3.19 PTCP)”, in “Aree soggette a vincolo paesaggistico dei corsi d’acqua (Art. 142 Dlgs 42/2004)” entro “Dossi di ambito fluviale recente (Art. 3.20b PTCP)” pertanto regolamentato ai Titoli 6 “Disciplina del Territorio Rurale” e 3 “Tutela delle risorse Paesaggistiche e Storico-Culturali” delle Norme della Disciplina degli interventi diretti.

Per una più completa descrizione si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Faenza con prot.107532 del 14/10/14/10/2024 e dal Comune di Russi con prot.48/2024.

Indagine Amministrativa

Trattasi di edificio il cui corpo principale era già presente nelle mappe di impianto pertanto realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967.

E’ stato eseguito accesso agli atti del Comune di Faenza dei seguenti titoli edili:

Concessione Edilizia n.439 del 16/12/1994 prot.n.962 del 28/07/1994 e conseguente Autorizzazione n.361 del 06/06/1994 (L.1497 del 29/06/1939)

Concessione edilizia n.107 del 03/04/1999 prot.n.144 del 09/02/1999 e conseguente Autorizzazione n.45 del 15/07/2000 (L.64 del 02/02/1974)

Denuncia di Inizio Attività prot.1165 del 23/11/2007

Denuncia di Inizio Attività prot.1181 del 11/12/2008 e conseguente

Autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Comunicazione di fine lavori in data 15/01/2008

Relativamente all’installazione della bombola del gas, presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco - Dichiarazione di inizio attività n.32297 prot.15449 del 07/11/2007 e sua

archiviazione in data 17/12/2024

Autorizzazione agli scarichi idrici prot.3910 del 17/09/2009.

Non risultano titoli edilizi presentati in Comune di Russi.

Non sono stati reperite autorizzazioni relative al pozzo freatico e al pozzo artesiano presenti nel fondo.

Opere difformi e regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Dalle verifiche eseguite e dalle misurazioni eseguite allo scopo sono evidenti le seguenti difformità:

In Comune di Faenza in zona di vincolo ambientale (part.87)

- Tettoia leggera in legno e ondulina addossata al fabbricato abitativo;
- Tettoia con pilastri e capriate in legno, struttura secondaria e copertura in metallo di superficie mq.20,90 oltre gli sporti di gronda e altezza minima ml.3,00;
- Pollaio catastalmente deposito in muratura sopraelevato e con tetto esorbitante il grafico di cui alle conc.439/1994 e 107/1999;
- N.2 serbatoi in cemento su manufatti in cemento posti a lato del pozzo freatico dotato di avanpozzo in cemento;
- Deposito attrezzi catastalmente fienile chiusura delle luci libere con portoni in pannelli di tipo industriale, onduline in vetroresina e metallo, finestra a nastro in metallo e policarbonato, lato Forlì è presente una porta censita catastalmente ma non presente nel 1994. E' presente una canna fumaria in acciaio a servizio della caldaia posta nel locale adiacente;
- Ricovero attrezzi trasformato in Centrale termica con ingresso lato Russi non esistente nel 1994, censito come portone nel 2008, attualmente porta vetrina in

alluminio e vetro;

- gravante su particella 51 – Tettoia in pali da impianto, tetto in legno e copertura in lastre ondulate in fibrocemento;
- Difformità e diversa collocazione delle reti e dei cancelli.

Relativamente alle due abitazioni si riscontrano:

- aperture su muri portanti non corrispondenti ai progetti architettonici e strutturali;
- dai grafici di sopralluogo del 19/11/2008 redatti dai funzionari del Servizio Tecnico Bacino Fiumi Romagnoli di Ravenna risultano discrepanze con le tavole di progetto in particolare per la demolizione di una porzione di solaio del sub 1 che pare essere demolito architettonicamente ma non strutturalmente;
- risultano discrepanze tra lo stato di fatto dichiarato nel 1994, lo stato di fatto ante 1994 e di progetto delle tavole allegate alla DIA prot.1165 del 2007 con porte e finestre traslate rispetto muri nessuno dei quali modificati rispetto lo stato iniziale;
- La planimetria catastale del sub 1 non rappresenta un vuoto sul piano sottostante in prossimità della scala.

Ciò a fronte delle dichiarazioni di fine lavori architettonico datato 15/01/2008, fine lavori strutturale datato 15/01/2008 o 15/04/2008 (data corretta illeggibile interpretabile).

In Comune di Russi

Non risultano presentati titoli edilizi per

- Recinzione in rete e pali in zona di vincolo ambientale delimitante l'area cortilizia di pertinenza dei fabbricati;
- Recinzione e Deposito GPL da 3000 litri fuori terra in zona di vincolo ambientale. Relativamente a quest'ultimo si segnala che il deposito GPL (bombola) già in comodato d'uso è stata rimossa dalla società proprietaria.

Necessitano quindi pratiche di sanatoria edilizia comprendenti sanatoria in materia strutturale ed in materia di vincolo ambientale.

Il sottoscritto stima quali costi necessari per le sanatorie le seguenti somme indicative:

- Smontaggio, demolizione, trasporto a discarica o accatastamento in loco del materiale di risulta delle tettoie € 3.500,00
- Presentazione in Comune di Faenza di titoli edilizi comprensivi di autorizzazioni paesaggistiche e pratiche sismiche € 16.000,00
- Presentazione in Comune di Russi di titoli edilizi comprensivi di autorizzazioni paesaggistiche per recinzioni € 3.000,00
- Accatastamento di aggiornamento € 1.500,00
- Sanzioni amministrative e diritti € 4.500,00
- Ammende per violazioni sismiche da € 206,00 a € 10.329,00
- Sanzioni per violazioni minori in materia ambientale min. € 2.000,00
- Sanzioni per violazioni in materia ambientale – aumento volume € 6.000,00
- Diritti catastali € 200,00
- Regolarizzazione pozzi € 1.500,00

Si precisa che la regolarizzazione dei pozzi è necessaria ai fini del mantenimento dell'abitabilità dell'immobile; saranno necessarie verifiche periodiche e sistematiche di potabilità dell'acqua estratta.

In presenza di opere edilizie architettoniche e strutturali non completate, sarà necessario a cura e spese dell'aggiudicatario la presentazione di nuovi titoli edilizi a sanatoria e di completamento dei lavori. La progettazione potendo scegliere tra riduzione in pristino o sanatoria potrà modificare anche sensibilmente i costi sopra stimati.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad

eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n.380, della L.47/85 nonché della L.R.23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Divisibilità del bene

A seguito di atto d'obbligo rep.n.19473 del 17/11/1994 i fabbricati sono destinati all'uso agricolo e vincolati ai terreni per una superficie reale di ha.11.92.55 pertanto allo stato i beni non risultano divisibili.

Consistenza commerciale e stima dell'immobile

Il complesso immobiliare in via Faenza via Madrara n.124, con terreno in parte in Comune di Russi ha le seguenti consistenze commerciali lorde:

abitazione al grezzo	sub 1	mq.165
abitazione parzialmente completata	sub 2	mq.194
Capannoni agricoli	sub 3	mq.172
Area cortilizia	sub 4	mq.2.860
Terreni agricoli in Faenza e Russi		ha.12.09.38

Dall'analisi dei valori di mercato per terreni simili in zona, presa visione dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Ravenna per l'anno 2023 nonché dei Valori Agricoli Medi di cui al BURERT n.47 del 15/02/2024, in considerazione dell'irrigabilità dei terreni, della presenza di reti antigrandine, degli oneri derivanti dalle regolarizzazioni necessarie e della procedura di vendita, il sottoscritto ritiene di poter indicare come più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene in argomento, libero da contratti locativi, stimato a corpo e non a misura, nello stato in cui

Andrea Gualandri

Geometra

Iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna – C.T.U. al n.137 e Periti al n.5
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

attualmente si trova quindi comprensivo di impianti in € 745.000,00 (settecentoquarantaacinquemila/00). Risultano applicabili le seguenti riduzioni per la presentazione di titoli edilizi in sanatoria, opere di adeguamento, sanzioni ed ammende (conseguenti opere edilizia e per ripristini impiantistici stimabili prudenzialmente in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) ed è inoltre applicabile una riduzione percentuale del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del compendio venduto.

Tanto premesso il sottoscritto stima il **Valore dei beni in € 665.000,00 (seicentosessantacinquemila/00).**

Ribadendo l'indivisibilità attuale del bene, ai soli fini fiscali si specifica che i valori delle singole porzioni è così suddivisibile:

Terreni	valore € 443.000,00
Fabbricato D/10	valore € 42.000,00
Abitazione sub 2	valore € 138.000,00
Abitazione al grezzo sub 1	valore € 42.000,00.

Faenza, 17-01-2025

Andrea Gualandri

