

AGGIORNAMENTO PERIZIE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Liquidazione Coatta Amministrativa di Cooperativa Edile Marradese Soc. Coop. a r.l. in liquidazione

In riferimento alle perizie estimative redatte dal sottoscritto in data 13.05.2013, riguardanti i beni immobili di proprietà della Cooperativa Edile Marradese Scarl in lca, posti in Brisighella (RA) all'interno dell'area urbanizzata lungo Via dello Stabilimento, viene chiesto allo scrivente un aggiornamento sulla situazione urbanistica a seguito di eventuali variazioni intercorse, anche per il compimento della convezione urbanistica ai rogiti del notaio Giganti del 04.02.2008 rep. 47445- racc. 16359 registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lugo in data 13.02.2008 al n. 930 serie 1T, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ravenna - Conservatoria dei RR.II. – in data 14.02.2008 art. 2075 (all. 1).

I beni immobili che erano stati oggetto di stima, con singoli elaborati, sono stati i seguenti:

- unità negoziale A) lotto di terreno edificabile posto nel Comune di Brisighella dislocato internamente ad area urbanizzata posta in fregio a Via Stabilimento, incluso quota parte per 388/1000 di strada privata di accesso al lotto;

- unità negoziale B) appartamento ad uso civile abitazione accatastato in corso di costruzione facente parte del fabbricato residenziale identificato dal civico 20/d, garage accatastato in corso di costruzione e quota parte di 82,75/1000 di strada privata di accesso al fabbricato il tutto situato nel Comune di Brisighella all'interno di area urbanizzata posta in fregio a Via Stabilimento;

- unità negoziale C) lotto di terreno edificabile posto nel Comune di Brisighella in fregio a Via Stabilimento incluso quota parte per 281/1000 di strada privata di accesso al lotto.

1) Convenzione urbanistica

Richiamando quanto presente in premessa relativamente all'atto di cessione a titolo gratuito immobiliare e pattuizioni disciplinanti il progetto unitario per l'attuazione della Scheda n. 28 di PRG 2000 denominato "Via dello Stabilimento", sottoscritto tra la procedura e il Comune di Bisighella in data 05.04.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Faenza al 13 serie 1 in data 22.04.2013, con il quale venivano cedute all'Amministrazione Comunale le aree individuate all'art. 1 della suddetto atto, con l'impegno da parte di quest'ultima indicato all'art. 6 per addivenire al perfezionamento dello strumento urbanistico attuativo del suddetto progetto unitario (completamento delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi) si riporta quanto comunicato dal Responsabile Coordinamento LLPP di detto Comune (geom. Carlo Pazzi) con nota datata 24.06.2021 (all. 2), dove dichiara che *"tutte le opere suddette risultano essere regolarmente eseguite e collaudate ... e pertanto si intende assolto quanto previsto dagli articoli 2 e 4 della convenzione rep. n. 47445/2008"*.

Essendo, quindi, stata eseguita la suddetta convezione urbanistica, nessun obbligo e nessun onere di urbanizzazione primaria inerente la stessa potrà ricadere sulle attuali e future proprietà, come indicato dal Comune di Brisighella con comunicazione via mail del 12.10.2021 (all. 3).

2) Potenzialità edificatoria dei lotti di terreno

Riguardo la potenzialità edificatoria dei lotti, stimata con le perizie dello scrivente datate 13.05.2013, nessuna variazione urbanistica risulta avere modificato i parametri urbanistici riportati nelle suddette perizie. Pertanto la consistenza dei beni rimane la medesima.

Allo stato delle cose la potenzialità edificatoria dei due lotti di terreno in esame risulta normata da quanto indicato all'art. 11, co. 3 "*Aree oggetto di Strumenti attuativi*", del Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE 2017 - Comune di Brighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo (a cui ci si deve riferire per qualsiasi altro tipo di qualsiasi intervento), in vigore, al capoverso "*aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi nell'atto trascritto*", come nel caso in questione.

Firenze, 14.10.2021

In fede
Ing. Francesco Grazzini



Francesco Grazzini