

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 22.01.2013, riguardanti i beni immobili di proprietà della Cooperativa Edile Marradese Scarl in LCA, posti in Faenza loc. Fossolo all'interno dell'area urbanizzata denominata all'epoca delle perizie "Area Case Bianche" Via Gramignana civici n.7 e 9 viene richiesto al sottoscritto un aggiornamento alla data odierna nel caso siano intervenuti eventi che possano aver inciso sulla sostanza di tali perizie.

I beni immobili che erano stati oggetto di stima sono i seguenti:

1a) Unità immobiliare in corso di costruzione (civico n.7)

N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 6 – Categoria in corso di costruzione

Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1

Il percorso pedonale ed i box contatori, a comune fra tutti i Subalterni della P.Ila 116 del Foglio di Mappa 21, risultano catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) come segue:

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 12 – Categoria B.C.N.C.

Il tutto in conto alla partita A, quale Bene Comune Non Censibile a comune ai subalterni 5/6/7/10/11.

Il terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) come segue:

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Qualità Ente Urbano – Superficie are 11 centiare 42

1b) Quota parte di appezzamenti di terreno urbanizzati – proprietà per 84,218/1000

N.C.T. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 114 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie are 18 centiare 15

Foglio di mappa 21 – Particella 115 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie are 20 centiare 80

2a) Unità immobiliare in corso di costruzione (civico n.9)

N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 7 – Categoria in corso di costruzione

Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1

Il percorso pedonale ed i box contatori, a comune fra tutti i Subalterni della P.Ila 116 del Foglio di Mappa 21, risultano catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) come segue:

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 12 – Categoria B.C.N.C.

Il tutto in conto alla partita A, quale Bene Comune Non Censibile a comune ai subalterni 5/6/7/10/11.

Il terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) come segue:

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Qualità Ente Urbano – Superficie are 11 centiare 42

2b) Quota parte di appezzamenti di terreno urbanizzati – proprietà per 84,218/1000

N.C.T. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 114 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie are 18 centiare 15

Foglio di mappa 21 – Particella 115 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie are 20 centiare 80

Considerazioni sulla necessità di aggiornamento delle perizie

I beni immobili oggetto della presente stima derivano dal Progetto Unitario di Iniziativa Privata in attuazione della scheda n.185 "Area Case Bianche" del P.R.G. del Comune di Faenza vigente all'epoca della stima. Il Progetto Unitario prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al fine di utilizzare il terreno per insediamenti a carattere residenziale e produttivo, ad esso era correlato come parte integrante un Atto Unilaterale d'Obbligo che vincolava reciprocamente i concessionari originari ed il Comune di Faenza (riferimento perizie originarie : *ALLEGATO 3 Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gargiulo di Faenza in data 25/05/2006 – Rep. 133.076/11.109, registrato a Faenza in data 29/05/2006 al n° 1215 Serie 1T e Trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 30/05/2006 Reg. Part. 8464*).

Lo strumento urbanistico vigente all'epoca è stato sostituito con il RUE 2014 adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n.30 del 21.07.2014 e approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n.11 del 31.03.2015, a tale approvazione si sono susseguite una serie di varianti approvate. In allegato un estratto dell'individuazione dell'area all'interno della tavola (P.3)_tavola 3.4 del RUE 2014 dalla quale si evince che le indicazioni cogenti attualmente rispetto al vecchio strumento siano da ritrovarsi all'interno del Titolo IV delle NTA "Disciplina del territorio rurale" art 12 "Disposizioni comuni" e art. 17.2 "Agglomerati residenziali in territorio rurale".

Pertanto, riguardo l'aggiornamento richiesto, trattandosi di unità immobiliari completamente edificate, mancanti solamente di finiture interne, si ritiene di confermare le perizie dell'epoca dato che non si riscontrano modifiche rispetto alla nuova classificazione urbanistica che possano incidere sulla sostanza delle perizie stesse. Altresì rimangono invariati gli adempimenti derivanti dall'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra indicato per i quali si rimanda integralmente a tali perizie.

Firenze, 10.06.2024

In fede

Ing. Francesco Grazzini



Francesco Grazzini

ING. FRANCESCO GRAZZINI