

Manuel Santandrea  
geometra  
FAENZA (Ra) 48018 - Via Bondiolo, 1

**PERIZIA di STIMA GIURATA**

dei beni in capo alla Società

[REDACTED]  
Via Ravegnana n. 220 - Forlì (FC)  
[REDACTED]

\*\*\*

relazione di stima



**Premessa**

Per incarico ricevuto dal liquidatore della Società in epigrafe indicata, Dott. Vincenzo Morelli di Ravenna, lo scrivente Geom. Manuel Santandrea con Studio in Faenza (Ra) Via Bondiolo n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 1393, eseguite le opportune verifiche ed accertamenti, trascrive la seguente relazione tecnica di stima dei beni in proprietà (in tutto o in quota) alla Società in liquidazione.

Detti cespiti, per comodità di lettura, vengono raggruppati nei seguenti BLOCCHI:

**BLOCCO n. 1)**

**Comune di Ravenna - Via Newton n. 24 (Fg. RA 126 mapp. 341)**

- n. 4 cantine al piano primo sottostrada;
- n. 2 ripostigli al piano quinto.

**BLOCCO n. 2)**

**Comune di Ravenna - Via Newton (Fg. RA 126 mapp. 465)**

- n. 1 laboratorio al piano terra;
- n. 8 posti auto coperti al piano primo sottostrada, di cui uno pertinenziale al laboratorio al piano terra (vedasi prescrizione emessa del Comune di Ravenna con Prot. n. 70889 del 05.07.2011 ed allegata alla pratica S.C.I.A. Prot. n. 60354 del 10.06.2011).

**BLOCCO n. 3)**

**Comune di Rimini - loc. Torre Pedrera**

- terreno edificabile di circa catastali mq. 35.993 privo di fabbricati.

\*\*\*

Tutto ciò premesso si può redigere e rassegnare la seguente

### RELAZIONE TECNICA

Il presente elaborato si sviluppa nei seguenti capitoli suddivisi per ogni singolo "blocco":

- 1) **Identificazione catastale**
- 2) **Accatastamento**
- 3) **Inquadramento e conformità urbanistica**
- 4) **Provenienza, possesso e stato occupazionale**
- 5) **Confini**
- 6) **Formalità pregiudizievoli e vincoli in genere**
- 7) **Descrizione dei beni**
- 8) **Determinazione del più probabile valore di mercato.**

\*\*\*

#### 1) Identificazione catastale

I beni risultano attualmente così censiti:

##### **BLOCCO n. 1)**

**Comune di Ravenna - Catasto Fabbricati:**

Sezione RA - Foglio 126 - Mappale 341 - Zona Cens. 3

Subalterno 53 - Cat. C/2 - cl. 3 - mq. 45 - Sup. Cat. 52 mq - R.C. € 151,06;

Subalterno 54 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 4 - Sup. Cat. 4 mq - R.C. € 11,36;

Subalterno 95 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 4 - Sup. Cat. 5 mq - R.C. € 11,36;

Subalterno 98 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 4 - Sup. Cat. 5 mq - R.C. € 11,36;

Subalterno 99 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 4 - Sup. Cat. 4 mq - R.C. € 11,36;

Subalterno 101 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 4 - Sup. Cat. 5 mq - R.C. € 11,36.

\*\*\*

Gli immobili in elenco risultano intestati a [REDACTED] con sede in Forlì [REDACTED] per l'intera proprietà, giusto il relativo certificato catastale unito in doc. 1.

## BLOCCO n. 2)

### Comune di Ravenna - Catasto Fabbricati:

#### Sezione RA - Foglio 126 - Mappale 465 - Zona Cens. 3

Subalterno 22 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 15 - Sup. Cat. 16 mq - R.C. € 50,35;  
Subalterno 71 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 32 - Sup. Cat. 32 mq - R.C. € 107,42;  
Subalterno 72 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 35 - Sup. Cat. 35 mq - R.C. € 117,49;  
Subalterno 74 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 18 - Sup. Cat. 18 mq - R.C. € 60,43;  
Subalterno 75 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 18 - Sup. Cat. 18 mq - R.C. € 60,43;  
Subalterno 76 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 18 - Sup. Cat. 18 mq - R.C. € 60,43;  
Subalterno 77 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 18 - Sup. Cat. 18 mq - R.C. € 60,43;  
Subalterno 78 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 18 - Sup. Cat. 18 mq - R.C. € 60,43;  
Subalterno 190 - Cat. C/3 - cl. 2 - mq. 60 - Sup. Cat. 69 mq - R.C. € 185,92.

\*\*\*

Gli immobili in elenco risultano intestati a

per l'intera proprietà, giusto il relativo certificato catastale unito in doc. 1.

\*\*\*

## BLOCCO n. 3)

### Comune di Rimini - Catasto Terreni

#### Foglio 33

Mappale 2394 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.54.35 - R.D. € 5,34 - R.A. € 2,81;  
Mappale 2396 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.01.06 - R.D. € 0,10 - R.A. € 0,05;  
Mappale 2397 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.30 - R.D. € 0,03 - R.A. € 0,02;  
Mappale 2398 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.04.77 - R.D. € 0,47 - R.A. € 0,25;  
Mappale 2399 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.03.02 - R.D. € 0,30 - R.A. € 0,16;  
Mappale 2400 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.76 - R.D. € 0,07 - R.A. € 0,04;  
Mappale 2401 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.69.35 - R.D. € 6,82 - R.A. € 3,58;  
Mappale 2403 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.13.51 - R.D. € 1,33 - R.A. € 0,70;  
Mappale 2405 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.39 - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,02;  
Mappale 2406 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.04.91 - R.D. € 0,48 - R.A. € 0,25;

Mappale 2407 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.74 - R.D. € 0,07 - R.A. € 0,04;  
Mappale 2409 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.08.76 - R.D. € 0,86 - R.A. € 0,45;  
Mappale 2411 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.06.42 - R.D. € 0,63 - R.A. € 0,33;  
Mappale 2413 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.09.79 - R.D. € 0,96 - R.A. € 0,51;  
Mappale 2415 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.08.74 - R.D. € 10,69 - R.A. € 5,62;  
Mappale 2417 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.13.02 - R.D. € 1,28 - R.A. € 0,67;  
Mappale 2418 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.89 - R.D. € 0,09 - R.A. € 0,05;  
Mappale 2419 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.05 - R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;  
Mappale 2420 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.06.47 - R.D. € 0,64 - R.A. € 0,33;  
Mappale 2421 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.30 - R.D. € 0,03 - R.A. € 0,02;  
Mappale 2423 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.00.31 - R.D. € 0,03 - R.A. € 0,02;  
Mappale 2424 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.09.48 - R.D. € 0,93 - R.A. € 0,49;  
Mappale 2426 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.28.76 - R.D. € 2,83 - R.A. € 1,49.

\*\*\*

Gli immobili in elenco risultano intestati a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota indivisa di 6.566/100.000, giusto il  
relativo certificato catastale unito in **doc. 2**.

\*\*\*

## Comune di Rimini - Catasto Terreni

### Foglio 33

Mappale 2414 - Ql. pascolo - Cl. U - Ha 00.13.78 - R.D. € 1,35 - R.A. € 0,71.

\*\*\*

Il bene sopra indicato risulta intestato a [REDACTED] con sede in  
Forlì P.IVA [REDACTED] per la quota indivisa di 2/3. *Preme segnalare l'errore  
di intestazione* : "[REDACTED] giusto il relativo certificato  
catastale unito in **doc. 2**.

\*\*\*

## 2) Accatastamento

### BLOCCO n. 1)

Le planimetrie catastali ritirate dall'Agenzia del Territorio di Ravenna sono

qui unite in **doc. 3**.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di edificio in condominio si unisce in **doc. 4** l'elaborato planimetrico rappresentante le parti comuni.

Dal confronto fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è emersa una difformità sui subalterni 53 et 54 relativa alla rappresentazione di una parete interna interposta fra le due citate u.i.u. ed il vano scala, non rilevata sul posto. Le restanti unità immobiliari costituenti il Blocco n. 1 sono risultate correttamente accatastate.

\*\*\*

#### **BLOCCO n. 2)**

Le planimetrie catastali ritirate dall'Agenzia del Territorio di Ravenna sono qui unite in **doc. 5**.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di edificio in condominio si unisce in **doc. 6** l'elaborato planimetrico rappresentante le parti comuni.

Dal confronto fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non si sono rilevate difformità per quanto riguarda i posti auto al piano 1° sottostrada, mentre per quel che concerne il negozio ex lavanderia al piano terra non si conferma la rispondenza dello stato attuale con la planimetria catastale in atti in quanto, a seguito della cessazione del contratto (ex attività di lavanderia), sono state rimosse le pareti divisorie in cartongesso all'interno del locale principale.

\*\*\*

#### **BLOCCO n. 3)**

Al fine di una migliore comprensione della conformazione dei terreni si veda l'estratto di mappa catastale unito in **doc. 7** ove gli stessi sono evidenziati con colorazione rossa.

\*\*\*

### **3) Inquadramento e conformità urbanistica**

#### **BLOCCO n. 1)**

Dalle ricerche è risultato che i beni sono inseriti all'interno di un complesso in condominio denominato "Cristallo", edificato dalla ██████████ in forza di Concessione Edilizia n. 1918 rilasciata dal Comune di Ravenna il 9.10.1995

- P.G. 21862/95 - doc. 8.

Ad essa è seguita la Concessione in Variante n. 2221 del 09.12.1997 - P.G. 22199/97 - doc. 9;

la Concessione in Variante n. 31 del 03.02.1999 - P.G. 2717/99 - doc. 10.

Il 07.02.2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 171 - P.G. 41957/99 - A.C. 6941/99 - doc. 11 per la regolarizzazione di "murature e divisione dei posti auto al piano interrato in autorimessa condominiale".

In ultimo, in data 23.03.1999 è stata presentata domanda per l'ottenimento dell'agibilità PARZIALE, rilasciata con P.G. 57100/2009 il 09.06.2009 - doc. 12. Detto certificato riguarda anche i due vani tecnici posti nel sottotetto ed oggetto di stima (civ. 24).

\*\*\*

Dall'analisi della documentazione reperita non è emersa alcuna pratica edilizia relativa alla realizzazione di tutte le cantine al piano interrato mentre al piano quinto sottotetto, una finestra sul vano scale condominiale non è rappresentata nelle tavole grafiche agli atti comunali.

Sempre al piano sottotetto si rende altresì necessaria la realizzazione delle pareti di delimitazione del ripostiglio sul vano scala al fine di conformare lo stato dei luoghi con la titolarità dei partecipanti al condominio su detta parte comune dell'edificio.

Per la regolarizzazione urbanistica sia delle cantine al piano S1 che dei locali sottotetto al piano quinto si renderà necessaria la presentazione al Comune di Ravenna di istanza in Sanatoria e pratica C.I.L. di manutenzione straordinaria da definirsi con i funzionari dell'ufficio, in relazione alle disposizioni vigenti al momento del deposito della pratica.

L'intero edificio ricomprensivo delle unità in esame risulta inserito nell'attuale "RUE 2 - Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano" alla Tavola 49 Ravenna Sud-Est: "Spazio urbano Titolo VI - Città consolidata o in via di consolidamento art. VI.31 - tessuto a morfotipologia autonoma", normato dall'art. VI. 40 delle N.d.A.

Per quanto riguarda il PSC invece, è inserito in:

- PSC 3 "Spazi e sistemi" - Foglio 13 Capoluogo: "*Spazio urbano Titolo VI - Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - prevalentemente residenziale*", normata dall'art. 96 delle N.d.A.;

- PSC G1.4 "Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata": Ambiti di tutela - "*sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesaggistica*" art. 3.20d PTCP;

- PSC G2.2 "Carta per la qualità del Capoluogo": Morfologia degli impianti urbani moderni e contemporanei - "*impianti su progetto unitario caratterizzati dal disegno urbano a struttura geometrica regolare*".

Vedasi stralci cartografici uniti in **doc. 13**.

\*\*\*

## BLOCCO n. 2)

Si tratta dei beni inseriti all'interno di un complesso in condominio denominato "Galileo" ed edificato dalla ██████████ in forza di Concessione Edilizia n. 981 rilasciata dal Comune di Ravenna il 29.06.1999 - P.G. 47778/98 - **doc. 14**.

Ad essa è seguita la Concessione in Variante n. 1070 del 13.06.2000 - P.G. n. 3311/2000 - **doc. 15**; la Concessione in Variante n. 625 del 24.04.2002 - P.G. n. 37916/2001 - **doc. 16** e la Concessione in Variante n. 1694 del 17.10.2002 - P.G. n. 65040/2001 - **doc. 17**.

In data 17.10.2002 è stata rilasciata dal Dirigente del Comune di Ravenna la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1731 - P.G. n. 1332/2002 - **doc. 18**.

In data 27.12.2000 Prot. 59618, in data 18.11.2002 con Prot. 58181 ed in data 7.02.2003 con Prot. 8223 sono state presentate le domande per l'ottenimento dell'agibilità PARZIALE convalidate per silenzio assenso - **doc. 19**.

L'unità immobiliare destinata a laboratorio ed identificata con il subalterno 190 è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 34241 del 16.06.2003 per cambio d'uso senza opere da negozio ad ufficio.

- Comunicazione di manutenzione straordinaria (C.I.A.) prot. n. 8107 del 26.01.2011 – **doc. 20.**
- Variante in corso d'opera prot. 40707 del 27.04.2011 su manutenzione straordinaria di cui sopra.
- Deposito di fine lavori C.I.A. - prot. 45043 del 06.05.2011.
- S.C.I.A. prot. 60354 del 10.06.2011 per cambio d'uso senza opere da negozio a lavanderia self service – **doc. 21.**

**N.B. – Con la presente pratica, al laboratorio/lavanderia è stato riservato il posto auto identificato con il sub. 22 all'interrato, giusto l'allegata specifica prescrizione emessa del Comune di Ravenna con Prot. n. 70889 del 05.07.2011. Detto posto auto dovrà dunque essere alienato congiuntamente al laboratorio o comunque rimanerne nella diretta disponibilità dello stesso.**

- Deposito di fine lavori e scheda tecnica descrittiva S.C.I.A. – prot. 83609 del 10.08.2011 – **doc. 22.**

\*\*\*

Dall'analisi della documentazione reperita si conferma la regolarità urbanistica dei posti auto al piano 1° sottostrada, mentre per quanto riguarda il laboratorio (ex lavanderia) al piano terra, non si conferma la rispondenza fra lo stato attuale dei luoghi con l'ultimo stato autorizzato in quanto, a seguito della cessazione dell'attività, sono state rimosse alcune pareti interne in cartongesso, precedentemente autorizzate con la C.I.A. prot. n. 8107 del 26.01.2011.

Si rende pertanto necessaria la regolarizzare mediante la presentazione di istanza in Sanatoria, da definirsi con i funzionari dell'ufficio in relazione alle disposizioni vigenti al momento del deposito della pratica.

\*\*\*

L'intero edificio ricomprensente le unità in esame risulta inserito nell'attuale "RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano" alla Tavola 49 Ravenna Sud-Est: "Spazio urbano Titolo VI - Città consolidata o in via di

consolidamento art. VI.31 – tessuto a morfotipologia autonoma”, normato dall’art. VI. 40 delle N.d.A.

Per quanto riguarda il PSC invece, è inserito in:

- PSC 3 “Spazi e sistemi” - Foglio 13 Capoluogo: “Spazio urbano Titolo VI - Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - prevalentemente residenziale”, normata dall’art. 96 delle N.d.A.;
- PSC G1.4 “Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata”: Ambiti di tutela – “sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesaggistica” art. 3.20d PTCP;
- PSC G2.2 “Carta per la qualità del Capoluogo”: Morfologia degli impianti urbani moderni e contemporanei – “impianti su progetto unitario caratterizzati dal disegno urbano a struttura geometrica regolare”.

Vedasi stralci cartografici uniti in **doc. 23**.

\*\*\*

### BLOCCO n. 3)

Per quel che concerne i terreni edificabili in esame, sotto il profilo urbanistico si veda quanto indicato nel Certificato di destinazione urbanistica Prot. 216530 del 15.10.2015 rilasciato dalla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale di Rimini, unito in **doc. 24** e che qui si intende per integralmente riportato.

Nel vigente PRG i beni ricadono in *Zona Omogenea C1 – Scheda di Progetto 2.2 (parte) – Via Foglino/Via Della Lama*, all’interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “Habitat Rio Re” unito in **doc. 25**. In base a quanto contenuto nel citato Piano, è stata calcolata una capacità edificatoria pari a mq. 2610 da realizzarsi all’interno del lotto identificato con la sigla “L4” (particella catastale n. 2414), giusto lo stralcio planivolumetrico unito in **doc. 26**. Con verbale di assemblea del 05.09.2008 dei Soci del Consorzio

all’interno del quale i terreni sono inseriti, tale capacità edificatoria in capo alla [redacted] è stata poi ridefinita in mq. 1740, corrispondente



alla quota dei 2/3 dell'intero, spettante alla Società, rimanendo la restante quota di 1/3 (pari a mq. 870 di capacità edificatoria) in capo alla [REDACTED]

Dall'analisi del Piano Particolareggiato e dalla relativa Scheda di Progetto 2.2 (doc. 25) emergono i seguenti riferimenti urbanistici per l'intervento:

- superficie utile edificabile concessa 30.000 mq di cui 3.500 mq per l'edilizia residenziale pubblica.

- altezza massima edifici consentita 15,50 m.

- cessione gratuita di almeno 6.500 mq di Superficie Territoriale (oltre gli Standard di legge, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (PEEP) per una Superficie Utile di 3.500 mq. - vedi sopra)

In data 18.11.2005 con Atto Notaio E. Franciosi Rep. 141348/15003 registrato a Rimini il 28.11.05 al n. 8615 ed ivi trascritto in data 29.11.05 all'art 10475 è stata formalizzata la cessione di detta area, sul cui sedime risulta oggi realizzato da parte del Comune di Rimini, un complesso edilizio e le relative opere di urbanizzazione;

- versamento al Comune (ad oggi già eseguito) di un super standard finanziario di € 1.550.000,00 per la realizzazione di opere (servizi e/o opere di viabilità) di interesse della zona.

\*\*\*

Nel caso in specie la [REDACTED]

- partecipa al Consorzio per una quota di 65,66/1000 per l'esecuzione delle OO.UU., in adempimento agli standard previsti : verde 24.212,86 mq e parcheggi per 5.864,79 mq., come da NTA di Piano Particolareggiato (aut. Con Del.CC n.111/2007);

- è proprietaria per quota 2/3 del lotto edificabile denominato "L4" catastalmente individuato al Fg.33 part. 2414, con destinazione esclusivamente residenziale, con le seguenti superfici/parametri:

- S.F. = 1.377,70 mq. ([REDACTED] 918,47 mq.)

- S.U. = 2.610,00 mq. ([REDACTED] 1.740,00 mq.)

- n. piani = 5

- H. max 15,50

\*\*\*

#### 4) Provenienza, possesso e stato occupazionale

##### BLOCCO n. 1)

I beni in esame risultano attualmente in capo alla [REDACTED] con sede in Forlì - [REDACTED] per l'intera proprietà, in virtù di compravendita a magistero Notaio Dr. Scozzoli Cristina di Forlì del 03.08.2006 Rep. 7489 Racc. n. 4441, registrato a Forlì l'11.08.2006 al n. 4473 Serie 1T, trascritto a Ravenna il 25.08.2006 R.G. n. 22713 R.P. n. 13765 e trascritto a Rimini il 25.08.2006 R.G. n. 16106 R.P. n. 9770.

Al momento del sopralluogo le cantine al piano S1 risultavano libere mentre i ripostigli al piano quinto/sottotetto risultavano occupati senza titolo dal Sig. [REDACTED] proprietario dell'abitazione sottostante. Quest'ultimo ha altresì installato una parete attrezzata in legno, munita di porta sotto chiave, a delimitazione dei locali dal vano scala condominiale, al fine di custodire il materiale posto in deposito all'interno dei ripostigli.

\*\*\*

##### BLOCCO n. 2)

I beni in esame risultano attualmente in capo alla [REDACTED] con sede in Forlì - [REDACTED] per l'intera proprietà, in seguito a compravendita a magistero Notaio Dr. Scozzoli Cristina di Forlì del 03.08.2006 Rep. 7489 Racc. n. 4441, registrato a Forlì l'11.08.2006 al n. 4473 Serie 1T, trascritto a Ravenna il 25.08.2006 R.G. n. 22713 R.P. n. 13765 e trascritto a Rimini il 25.08.2006 R.G. n. 16106 R.P. n. 9770.

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi da persone e cose.

\*\*\*

##### BLOCCO n. 3)

I beni in esame risultano attualmente in capo alla [REDACTED] con sede in Forlì - [REDACTED] per l'intera proprietà, in seguito a compravendita a magistero Notaio Dr. Scozzoli Cristina di Forlì del 03.08.2006 Rep. 7489 Racc. n. 4441, registrato a Forlì l'11.08.2006 al n. 4473

Serie 1T, trascritto a Ravenna il 25.08.2006 R.G. n. 22713 R.P. n. 13765 e trascritto a Rimini il 25.08.2006 R.G. n. 16106 R.P. n. 9770.

**Al momento del sopralluogo i beni risultavano privi di fabbricati soprastanti.**

\*\*\*

## 5) Confini

### BLOCCO n. 1)

Le unità Sub. 53 et 54 al piano quinto confinano con parti comuni Sub. 61 et 88, salvo altri.

Le unità Sub. 95, 98, 99 et 101 al piano primo sottostrada confinano con beni Sub. 79, 80, 84, 86, 96, 97 et 100, parti comuni Sub. 57 et 103, salvo altri.

\*\*\*

### BLOCCO n. 2)

Le unità Sub. 22, 71, 72, 74, 75, 76, 77 et 78 al piano primo sottostrada confinano con beni Sub. 21, 73 et 79, parti comuni Sub. 2, salvo altri.

L'unità Sub. 190 al piano terra confina con beni Sub. 112, 113, 114 et 191, parti comuni Sub.1, salvo altri.

\*\*\*

### BLOCCO n. 3)

Il lotto Mapp. 2414 è contornato dai terreni di comproprietà del Consorzio  destinati all'intervento di urbanizzazione di cui al Piano Particolareggiato.

\*\*\*

## 6) Formalità pregiudizievoli, vincoli in genere

### BLOCCHI nn. 1) et 2)

#### Cronistoria delle mutazioni catastali

Dalle ispezioni eseguite il 15.10.2015 presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Ravenna è emerso quanto segue:

- nel 1994 gli immobili erano identificati come segue: NCT Ravenna Foglio

- 126 particella 233 - NCT Ravenna Foglio 126 particella 235;
- nel 1994 frazionamento nr 297/005 : la particella 233 è soppressa e sono costituite le particelle 277/278;
  - nel 1995 frazionamento nr 707.1/1995: la particella 235 è soppressa e sono costituite le particelle 305/306/307;
  - nel 1995 frazionamento nr 1358.10/1995: la particella 307 è soppressa e sono costituite le particelle 336/337/338/339/340/341;
  - nel 1997 frazionamento nr 1239/002: la particella 278 è soppressa e sono costituite le particelle 464/465;
  - nel 2011 al Foglio 126 particella 465 il subalterno 115 viene soppresso e viene costituito il subalterno 190.

\*\*\*

Dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 15.10.2015, sui beni in esame nel ventennio sono emerse le seguenti informazioni:

Titoli di provenienza del ventennio

- Nell'anno 1994 la proprietà era:

[REDACTED] comproprietarie nelle ragioni indivise di 73/1000 la prima e 927/1000 la seconda del terreno sito in Ravenna Sezione Ra distinto al NCT al Foglio 126 particelle 235 / 277 / 278.

[REDACTED] comproprietarie nelle ragioni indivise di 7/10 la prima e 3/10 la seconda del terreno sito in Ravenna Sezione Ra distinto al NCT al Foglio 126 particelle 234/236.

- Alla data del 05/10/1995 trascrizione 8998/1995 atto Notaio Annamaria Conte rep. 110129/11764, per atto di DIVISIONE tra [REDACTED] [REDACTED] viene attribuito il lotto di terreno costituita dal Foglio 126 particelle 278/307/312. Si intendono costituite tutte le servitù nascenti dal frazionamento.
- Alla data del 03/08/2006 trascrizione 13765/2006 atto Notaio Scozzoli

Cristina rep. 7489/4441, la società [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] gli immobili oggetto del ventennale, per il diritto di piena proprietà.

#### Formalità pregiudizievoli

- Convenzione edilizia **trascrizione 7924/1994** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna e successiva rettifica di **trascrizione 1568/2008**;
- Convenzione edilizia **trascrizione 4538/1995** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna;
- Convenzione edilizia **trascrizione 5732/1996** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna;
- Servitù di elettrodotto **trascrizione 9864/1996** [REDACTED] a favore di Enel a carico delle particelle 341/336/342;
- Convenzione urbanistica **trascrizione 3408/1999** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna a carico della particella 465;
- Convenzione urbanistica **trascrizione 1172/2000** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna a carico della particella 465;
- Convenzione urbanistica **trascrizione 8402/2000** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna a carico della particella 465;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio **trascrizione 8831/2000** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna a carico della particella 465;
- Convenzione urbanistica edilizia **trascrizione 12389/2002** [REDACTED] a favore del Comune di Ravenna a carico della particella 465;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario **iscrizione 480/2013**, Capitale € 250.000,00 iscritta per € 450.000,00. **N.B. L'ipoteca a favore di Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Soc. Coop. grava sugli immobili ipotecati in Ravenna NCEU Foglio 126 P.lla 465 Sub. 74, 75, 76, 77 et 190.**

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.02.2016 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra in elenco.

\*\*\*

Cronistoria delle mutazioni catastali

Dalle ispezioni eseguite il 15.10.2015 presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Ravenna è emerso quanto segue:

- nel **1991**, gli immobili erano identificati come segue:

NCT Fg. 33 Map. 43 mq 3590

NCT Fg. 33 Map. 44 mq 17.407

NCT Fg. 33 Map. 45 mq 16.873

NCT Fg. 33 Map. 777 mq 14.930;

- nel **2004** frazionamento nr 59908.1/1999:

il mappale **43** viene soppresso e sono costituiti i mappali 2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/216;

il mappale **44** viene soppresso e sono costituiti i mappali 2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175 /2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192;

il mappale **45** viene soppresso e sono costituiti i mappali 2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205 /2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221;

il mappale **777** viene soppresso e sono costituiti i mappali 2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234 /2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244;

- nel **2007** frazionamento nr 11455.1/2006:

i mappali **2191** e **2198** sono soppressi e sono costituiti i mappali: 2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425 /2426.

\*\*\*

Dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 15.10.2015, sui beni in esame nel ventennio sono emerse le seguenti informazioni:

Titoli di provenienza del ventennio

- Alla data del 20 Febbraio 1991 **trascrizione 2278/1991** atto Notaio Franciosi Enrico rep 56.306/4799, col quale atto i [REDACTED]

*Citato in atto:* servitù di passaggio a favore di [REDACTED] **trascrizione 01** Febbraio 1990 **articolo 864/1990** e **articolo 3718/1990**. *Trascrizione non riscontrata negli archivi immobiliari.*

- Alla data del 28/04/2006 **trascrizione 4932/2006** atto Notaio Franciosi Enrico rep 142661/15565 col quale atto di compravendita la società [REDACTED] [REDACTED] le proprietà immobiliari oggetto del ventennio (quota di 66,66/100 per il primo elenco di immobili e quota di 2/3 per il secondo elenco di immobili). L'acquirente del residuo è [REDACTED] (che acquista i medesimi beni ma per le quote rispettive di 32,83/100 e di 1/3).

*In atto sono richiamati:* servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna **trascritta all'articolo 3718/1990**; patti e obblighi dell'accordo di pianificazione tra Comune di Rimini e [REDACTED] **trascritto all'art. 8568/2005**;

- Alla data del 03/08/2006 **trascrizione 9770/2006** atto Notaio Scozzoli Cristina rep. 7489/4441 col quale atto di compravendita la [REDACTED] [REDACTED] Srl le proprietà immobiliari oggetto del ventennio, con le quote ad oggi risultanti.

Formalità pregiudizievoli

- patti e obblighi dell'accordo di pianificazione tra Comune di Rimini e [REDACTED] **trascritto all'art. 8568/2005**;

- servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna trascritta all'art. 3718/1990;
- convenzione edilizia **trascrizione 8568/2005**;
- convenzione edilizia **trascrizione 4280/2011**;
- ipoteca giudiziale **iscrizione 288/2014** a carico di [REDACTED] capitale € 26.277,49 iscrizione per € 37.277,49 a favore di Consorzio Torre Pedrera.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.02.2016 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra in elenco

\*\*\*

### Vincoli

#### **BLOCCO n. 1)**

Come anticipato le unità sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "Cristallo", sito in Via Newton 14/26 a Ravenna (c.f. 92041410397) che, nella fattispecie, è attualmente amministrato dallo [REDACTED]. Quest'ultimo, all'uopo interpellato, ha riferito che alla data del 21.10.2015, [REDACTED] era debitrice, nei confronti del Condominio, della somma di € 30,00 per la gestione ordinaria in corso dal 15.09.2015 al 15.09.2016.

L'ammontare di cui sopra non è distinto per subalterno catastale ovvero per ciascuna U.I. in quanto, nell'anagrafica condominiale, tutte le unità in capo alla [REDACTED] sono state raggruppate ed inserite in un'unica posizione con la sigla "[REDACTED]".

Infine si riferisce che il complesso condominiale è assoggettato ai dettati del Regolamento di Condominio e che lo Studio di Amministrazione condominiale, a richiesta, ha fornito altresì le seguenti carature millesimali di  $0,27/1000$ , attualmente in uso per la ripartizione delle spese di tutte le unità in esame.

*Si precisa che, a mente dell'art. 63 delle norme di Attuazione del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un terzo è solidale con questo relativamente nei debiti e nei*

crediti condominiali per la gestione dell'anno in corso e di quello precedente.

\*\*\*

**BLOCCO n. 2)**

Come anzidetto le unità sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "Galileo", sito in Via Newton 28/40B a Ravenna (c.f. 92049250399) che, nella fattispecie, è attualmente amministrato dallo

[REDACTED] Quest'ultimo, all'uopo interpellato, ha riferito che alla data del 21.10.2015, la [REDACTED] era debitrice, nei confronti del Condominio, della somma di € 1.050,00 per la gestione ordinaria in corso dal 01.06.2015 al 31.05.2016.

L'ammontare di cui sopra non è distinto per subalterno catastale ovvero per ciascuna U.I. in quanto, nell'anagrafica condominiale, tutte le unità in capo alla [REDACTED] sono state raggruppate ed inserite in due posizioni come di seguito indicate:

TAB. GARAGE

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| [REDACTED]                            | 1° rata scaduta lo 01.06.2015 per € 480,00 |
| (Sub. 22, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78) | 2° rata scaduta lo 01.08.2015 per € 130,00 |
|                                       | 3° rata scaduta lo 01.10.2015 per € 130,00 |
|                                       | € 740,00                                   |
|                                       | =====                                      |

TAB. NEGOZIO

|            |  |
|------------|--|
| [REDACTED] | 1° rata scaduta lo 01.06.2015 per € 230,00 |
| (Sub. 190) | 2° rata scaduta lo 01.08.2015 per € 40,00  |
|            | 3° rata scaduta lo 01.10.2015 per € 40,00  |
|            | € 310,00                                   |
|            | =====                                      |

Infine si riferisce che il complesso condominiale è assoggettato ai dettati del Regolamento di Condominio e che lo Studio di Amministrazione condominiale, a richiesta, ha fornito altresì le seguenti carature millesimali, attualmente in uso, per la ripartizione delle spese delle unità in esame:

[REDACTED] = 3,81/1000

[REDACTED] = 4,82/1000

Si precisa che, a mente dell'art. 65 delle norme di Attuazione del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un terzo è solidale con questo relativamente nei debiti e nei crediti condominiali per la gestione dell'anno in corso e di quello precedente.

\*\*\*

### BLOCCO n. 3)

Il lotto è inserito all'interno di un Consorzio denominato "[REDACTED]" nel quale partecipa per la quota di 65,66/1000.

Dal colloquio con l'amministrazione del Consorzio è emerso che, al 30.10.2015, risultava un debito in capo alla [REDACTED] nei confronti del Consorzio [REDACTED] della somma di € 13.899,34 mentre risultava un credito, sempre nei confronti del menzionato Consorzio, di € 1.969,80 quale "quota fondo consortile consorzio".

\*\*\*

## 7) Descrizione dei beni – vedasi la relazione fotografica unita in doc. 27

### BLOCCO n. 1)

Si compone di quattro cantine collocate al piano primo sottostrada, oltre a due ripostigli al piano quinto, il tutto come anzidetto inserito all'interno di edificio in condominio denominato "Cristallo" e posto al Civico n. 24 della Via Isaac Newton. La menzionata via è collocata nella prima periferia a Sud-Est dell'agglomerato urbano di Ravenna.

L'edificio è stato costruito a metà degli anni novanta e si eleva su sei piani fuori terra ed uno interrato, il tutto servito da ascensore (foto 1).

La struttura è su telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio termico; i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento.

Le unità in esame si collocano in parte al piano interrato ed in parte al piano quinto.

Le cantine all'interrato sono raggiungibili sia dall'interno, attraverso il vano scala comune, sia dalla rampa carrabile di accesso alle autorimesse. Sono

collegate fra loro da un corridoio disimpegnante (foto 2) e risultano delimitate da pareti in blocchi di cemento prive di intonaco; i pavimenti sono in battuto di cemento con spolvero al quarzo (foto 3). Ogni locale è dotato di porta in lamiera di ferro verniciata e di punto luce.

I ripostigli al piano quinto sono raggiungibili solo attraverso il vano scala ed attualmente sia fra gli stessi locali che fra questi ed il vano scala richiamato, non vi è alcuna delimitazione muraria (vedasi capitoli sulla conformità urbanistica e catastale).

Si tratta di locali in sottotetto aventi altezza omogenea di ml. 2,20 (non abitabili) e pressochè allo stato di grezzo avanzato, completi di intonaci ma privi di tinteggiatura, e pavimentati con massetto cementizio grezzo, privo di piastrelle (foto 4, 5 et 6). I locali sono muniti di finestre in alluminio con vetrocamera di buona fattura; sono privi di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico sebbene, in fase costruttiva, siano state lasciate predisposizioni elettriche (tubi corrugati) collegati con l'abitazione sottostante.

\*\*\*

## BLOCCO n. 2)

Le unità in esame sono inserite all'interno del condominio denominato "Galileo", costruito nell'estrema adiacenza del precedente condominio "Cristallo".

Si tratta di un ampio complesso a destinazione commerciale/direzionale/residenziale, edificato in parte su due piani di cui un interrato ed un terreno, oltre ad una torre centrale che si eleva su otto piani fuori terra, servita da ascensore fino al settimo piano (foto 7 et 8).

La costruzione risale al 1999 ed è stata realizzata su telaio in c.a., tamponamenti in laterizio e solai in parte prefabbricati predalles ed in parte realizzati in opera.

Le unità in esame sono poste per la maggior parte al piano interrato, trattandosi di posti auto coperti, oltre ad un laboratorio artigianale al piano

terra.

I posti auto coperti all'interrato sono raggiungibili sia attraverso vano scala sia attraverso rampa carrabile, entrambe comuni, e si presentano numerati ed identificati a terra con apposite segnalazioni a vernice. L'intero piano interrato è pavimentato in battuto di cemento e rifinito con spolvero al quarzo (foto 9, 10, 11 et 12). L'impianto elettrico esistente è condominiale.

La restante unità immobiliare è posta al piano terra e riguarda, come anzidetto, un locale destinato a laboratorio artigianale (ex lavanderia self-service), libero al momento del sopralluogo. L'ingresso avviene dalla galleria comune (foto 13), ed è dotato di vetrate in affaccio sull'area adibita a transito e parcheggio circostante il centro (foto 14). Internamente si compone di un ampio locale principale (foto 15), dal quale si raggiungono il servizio igienico con il relativo antibagno (foto 16).

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica; le pareti sono in laterizio intonacato. L'impianto elettrico è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. Stante il recente recesso dal contratto del precedente locatore, attualmente l'impianto appare in gran parte smembrato e da verificare per poterne dichiarare la conformità a mente delle norme vigenti.

Sia il pavimento del locale che alcune pareti interne in cartongesso, nonché il controsoffitto (anch'esso in cartongesso) sono stati rimossi.

Il riscaldamento è del tipo condominiale centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore mentre il raffrescamento è assente.

Le finestre e le vetrate sono in alluminio con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato laccate bianche.

Nel complesso l'unità appare da completare e rammodernare nell'insieme.

\*\*\*

### **BLOCCO n. 3)**

L'area in esame è inserita fra la Via Della Lama e la Via Foglino, all'interno di un comparto (Scheda di Progetto 2.2 del PRG Comune di Rimini), per l'attuazione di una zona residenziale di espansione che comprende più lotti

edificabili.

Il comparto è interposto fra il mare e la Strada Statale Adriatica n. 16, ad una distanza di circa 1 km da entrambi; è altresì comodamente raggiungibile dal casello autostradale di Rimini Nord della A14.

Attualmente l'intera area risulta terreno agricolo incolto (**foto 17, 18 et 19**), fatta eccezione per la porzione già edificata ed urbanizzata dal Comune di Rimini nell'ambito dell'accordo di pianificazione (**foto 20, 21 et 22**).

\*\*\*

#### 8) Determinazione del più probabile valore di mercato - Stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame che dovrà tenere conto in modo oggettivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli stessi.

La metodologia di stima adottata per i Blocchi nn. 1 et 2 è quella del paragone, comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le Banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna. Il prezzo unitario così determinato è stato applicato alle varie superfici rilevate graficamente dalle planimetrie catastali.

Per quel che concerne il terreno edificabile (Blocco 3), si è invece preso in considerazione il costo di trasformazione dell'area in funzione della propria capacità edificatoria. Per quest'ultimo caso si è considerata una superficie media lorda ad appartamento di mq. 85; da qui deriva la realizzazione di n. 20 alloggi. A tale superficie si dovrà aggiungere quella dei servizi interrati (non rientrante nella Sul), quest'ultima calcolabile di massima nella misura del 30%, e così per ulteriori complessivi mq. 522 ( $mq. 1740 + mq. 522 = mq. 2262$ ).

Da tutto quanto sopra si avrà:

**BLOCCO n. 1)**

Subalterni 53+54 (ripostigli p. 5°)

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>mq. 56 v.p.p. x € 300,00</i>                                     | € 16.800,00        |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>          | € 3.200,00         |
| <i>deprezzamento per opere edili da realizzare e pratica C.I.L.</i> | - € 3.500,00       |
|   | -----              |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 16.500,00</b> |
| <u><i>Subalterno 95 (cantina p. S1)</i></u>                         |                    |
| <i>mq. 5 v.p.p. x € 550,00</i>                                      | € 2.750,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>          | € 550,00           |
| <i>deprezzamento per irregolarità urbanistica</i>                   | - € 500,00         |
|   | -----              |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 2.800,00</b>  |
| <u><i>Subalterno 98 (cantina p. S1)</i></u>                         |                    |
| <i>mq. 5 v.p.p. x € 550,00</i>                                      | € 2.750,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>          | € 550,00           |
| <i>deprezzamento per irregolarità urbanistica</i>                   | - € 500,00         |
|   | -----              |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 2.800,00</b>  |
| <u><i>Subalterno 99 (cantina p. S1)</i></u>                         |                    |
| <i>mq. 4 v.p.p. x € 550,00</i>                                      | € 2.200,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>          | € 500,00           |
| <i>deprezzamento per irregolarità urbanistica</i>                   | - € 500,00         |
|   | -----              |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 2.200,00</b>  |
| <u><i>Subalterno 101 (cantina p. S1)</i></u>                        |                    |
| <i>mq. 4,5 v.p.p. x € 550,00</i>                                    | € 2.475,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>          | € 525,00           |
| <i>deprezzamento per irregolarità urbanistica</i>                   | - € 500,00         |
|   | -----              |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 2.500,00</b>  |

**TOTALE BLOCCO N. 1 (mercato ordinario) € 26.800,00**

\*\*\*

**BLOCCO n. 2)**

Subalterno 71 (posto auto coperto p. S1)

mq. 31 v.p.p. x € 650,00 € 20.150,00

cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento € 1.850,00

**sommano € 22.000,00**

Subalterno 72 (posto auto coperto p. S1)

mq. 36 v.p.p. x € 650,00 € 23.400,00

cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento € 2.600,00

**sommano € 26.000,00**

Subalterno 74 (posto auto coperto p. S1)

mq. 18 v.p.p. x € 650,00 € 11.700,00

cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento € 1.300,00

**sommano € 13.000,00**

Subalterno 75 (posto auto coperto p. S1)

mq. 18 v.p.p. x € 650,00 € 11.700,00

cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento € 1.300,00

**sommano € 13.000,00**

Subalterno 76 (posto auto coperto p. S1)

mq. 18 v.p.p. x € 650,00 € 11.700,00

cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento € 1.300,00

**sommano € 13.000,00**

Subalterno 77 (posto auto coperto p. S1)

mq. 18 v.p.p. x € 650,00 € 11.700,00

|   |                     |
|---|---------------------|
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>                    | € 1.300,00          |
|   | -----               |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 13.000,00</b>  |
| <u><i>Subalterno 78 (posto auto coperto p. S1)</i></u>                        |                     |
| <i>mq. 18 v.p.p. x € 650,00</i>   | € 11.700,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>                    | € 1.300,00          |
|   | -----               |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 13.000,00</b>  |
| <u><i>Subalterni 190+22 (laboratorio p. T + posto auto coperto p. S1)</i></u> |                     |
| <i>locale principale - mq. 43 v.p.p. x € 1.200,00</i>                         | € 51.600,00         |
| <i>servizio igienico e ripostiglio - mq. 26 v.p.p. x € 1.200,00</i>           | € 31.200,00         |
| <i>posto auto coperto - mq. 16 v.p.p. x € 650,00</i>                          | € 10.400,00         |
| <i>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</i>                    | € 3.300,00          |
| <i>deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche e catastali</i>            | - € 1.500,00        |
|   | -----               |
| <b><i>sommano</i></b>   | <b>€ 95.000,00</b>  |
| <b><u>TOTALE BLOCCO N. 2 (mercato ordinario)</u></b>                          | <b>€ 208.000,00</b> |

\*\*\*

### **BLOCCO n. 3)**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà tenere in considerazione sia dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che di quanto già anticipato dal Consorzio quale *Super Standard Finanziario*.

#### Opere di urbanizzazione:

Come da Convenzione Urbanistica del Comparto [REDACTED] sono previste a carico dei lottizzanti sia le opere di urbanizzazione "interne" al Comparto, sia le opere "esterne" riportate ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 7 delle Convenzione. Nello specifico, da quanto appreso, l'insieme delle suddette opere fa parte di un appalto affidato dal Consorzio [REDACTED] in data 25.01.2013 alla mandataria [REDACTED] per l'85% ed alla [REDACTED]

Edile di Predappio (mandante) per il 15%, in solido fra loro, per un corrispettivo di € 1.865.000,00; detto onere, in carico a tutti i consorziati, viene ripartito secondo proporzionalità alla *Su* assegnata ai singoli Lotti.

Nello specifico alla [REDACTED] competeranno oneri pari a:

$$€ 1.865.000,00 \times 65,66/1000 = € 122.455,90$$

#### Anticipazioni:

I compartisti hanno già assunto proporzionalmente fra loro l'onere dell'anticipazione del *Super Standard Finanziario* di cui all'art. 4 della Convenzione, corrispondente ad € 1.550.000,00; ne deriva che la [REDACTED] risulta creditrice di una somma da aggiungersi a quella del valore dell'area, pari a:

$$€ 1.550.000,00 \times 65,66/1000 = € 101.773,00$$

#### Capacità edificatoria

*Su: mq. 1740 + mq. 522 di servizi :*

|  |                |
|--|----------------|
| - mq. 1740 x € 2.450,00/mq (vendita prodotto finito) | € 4.263.000,00 |
| - mq. 522 x € 1.200,00/mq (vendita prodotto finito)  | € 626.400,00   |

*sommano* € 4.889.400,00

*Quota in capo alla [REDACTED]* € 3.259.600,00

*a cui andranno detratti*

#### Incidenza costo di costruzione e utile d'impresa

- mq. 2262 x € 1.400,00/mq x i 2/3 € 2.111.200,00

*restano* € 1.148.400,00

*a cui andranno inoltre detratti:*

#### Oneri di urbanizzazione

- € 1.865.000,00 x 65,66/1000 € 122.455,90

#### Spese tecniche generali

- a forfait (circa 7 % valore opera) x i 2/3 € 200.000,00

#### Oneri finanziari vari

|   |                     |
|---|---------------------|
| - a forfait per i 2/3                           | € 200.000,00        |
| Debito verso il Consorzio " [REDACTED]          | € 13.899,34         |
| <i>e a cui andranno aggiunti:</i>               |                     |
| <u>Anticipazioni Super Standard Finanziario</u> |                     |
| € 1.550.000,00 x 65,66/1000                     | € 101.773,00        |
| <u>Credito verso il Consorzio " [REDACTED]</u>  | € 1.969,80          |
| <br><i>arrotondamento</i>                       | <br>- € 787,56      |
|   | -----               |
| <b>TOTALE BLOCCO N. 3 (mercato ordinario)</b>   | <b>€ 715.000,00</b> |

\*\*\*

\*\*\*

### RIEPILOGO PROBABILI VALORI

Di seguito si riepilogano i più probabili valori di mercato dei beni in capo alla [REDACTED] in liquidazione, suddivisi per "Blocchi" come individuati in premessa.

In considerazione dell'attuale stasi sia del mercato immobiliare delle compravendite che di quello degli affitti/locazioni, si ritiene di poter proporre una riduzione dei valori di mercato sopra esposti nella misura pari al 20% (venti per cento) ed ottenere così il "pronto realizzo".

Si avrà dunque (*arrotondamento per eccesso*):

|                     | <i>mercato ordinario</i> | <i>pronto realizzo</i> |
|---------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Blocco n. 1)</b> | € 26.800,00              | € 21.500,00            |
| <b>Blocco n. 2)</b> | € 208.000,00             | € 166.500,00           |

\*\*\*

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per **pronto realizzo** del **lotto 3** si avrà invece:

|   |                |
|---|----------------|
| <i>Valore di stima</i>                      | € 1.148.400,00 |
| <i>riduzione per pronto realizzo (-20%)</i> | - € 229.680,00 |
|   | -----          |

restano

€ 918.720,00

a cui andranno ulteriormente detratti i seguenti valori non soggetti a deprezzamento:

Oneri di urbanizzazione

- € 1.865.000,00 x 65,66/1000

€ 122.455,90

Spese tecniche generali

- a forfait (circa 7 % valore opera) x i 2/3

€ 200.000,00

Oneri finanziari vari

- a forfait per i 2/3

€ 200.000,00

Debito verso il Consorzio

€ 13.899,34

mentre andranno aggiunti:

Anticipazioni Super Standard Finanziario (già versati)

€ 1.550.000,00 x 65,66/1000

€ 101.773,00

Credito verso il Consorzio "arrotondamento"

€ 1.969,80

-€ 107,56

**TOTALE BLOCCO N. 3 (pronto realizzo)**

€ 486.000,00

Si avrà quindi:

|                     | <i>mercato ordinario</i> | <i>pronto realizzo</i> |
|---------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Blocco n. 3)</b> | <b>€ 715.000,00</b>      | <b>€ 486.000,00</b>    |

\*\*\*

Tanto dovevasi per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 10.02.2016

Geom. Manuel Santandrea

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Ravenna

Iscrizione Albo  
N. 1393  
P. IVA 02172730398

Geometra  
Santandrea Manuel  
C.F. SNTMNL76T20D458C

CRON. 880/16

TRIBUNALE DI RAVENNA  
VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
(art. 5 R.D. 9/10/1922, n. 1366)



\*\*\*

L'anno 2016 il giorno 10 del mese di FEBBRAIO (10.02.2016) nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il Geom. Manuel Santandrea, nato a Faenza il 20.12.1976 di professione geometra con Studio in Faenza Via Bondiolo n. 1, riconosciuto a mezzo di carta di identità N. AO6651639 rilasciata dal Comune di Brisighella il 17.11.2007 e rinnovata nella validità il 29.04.2013 nel Comune di Faenza, il quale chiede di poter asseverare, mediante giuramento, la soprascritta perizia tecnica eseguita nell'interesse della [REDACTED] nella persona del liquidatore Dott. Vincenzo Morelli.

Avutone l'assenso, in piedi ed a capo scoperto, presta il giuramento pronunciando la formula di rito:

*"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".*

Del chè si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto oggi in Ravenna, 10.02.2016.

\*\*\*

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO  
Dott.ssa Franca Da Ros  
*Franca Da Ros*

Il Perito Estimatore  
Geom. Manuel Santandrea  
*Manuel Santandrea*



### **Elenco documenti allegati :**

- doc. 1:** certificati catastali "blocchi n. 1 et 2"
- doc. 2:** certificati catastali "blocco n. 3"
- doc. 3:** planimetrie catastali "blocco n. 1"
- doc. 4:** elaborato planimetrico "blocco n. 1"
- doc. 5:** planimetrie catastali "blocco n. 2"
- doc. 6:** elaborato planimetrico "blocco n. 2"
- doc. 7:** estratto di mappa catastale "blocco n. 3"
- doc. 8:** Concessione Edilizia n. 1918 del 9.10.1995 - P.G. 21862/95
- doc. 9:** Concessione in Variante n. 2221 del 09.12.1997 - P.G. 22199/97
- doc. 10:** Concessione in Variante n. 31 del 03.02.1999 - P.G. 2717/99
- doc. 11:** Concessione Edilizia in Sanatoria n. 171 del 07.02.2000 - P.G. 41957/99 - A.C. 6941/99
- doc. 12:** Certificato di agibilità parziale P.G. 57100/2009 del 09.06.2009
- doc. 13:** stralci RUE e PSC vigenti "blocco n. 1"
- doc. 14:** Concessione Edilizia n. 981 del 29.06.1999 - P.G. 47778/98
- doc. 15:** Concessione in Variante n. 1070 del 13.06.2000 - P.G. n. 3311/2000
- doc. 16:** Concessione in Variante n. 625 del 24.04.2002 - P.G. n. 37916/2001
- doc. 17:** Concessione in Variante n. 1694 del 17.10.2002 - P.G. n. 65040/2001
- doc. 18:** Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1731 - P.G. n. 1332/2002
- doc. 19:** Domande di agibilità parziale Prot. 59618 del 27.12.2000, Prot. 58181 del 18.11.2002 e Prot. 8223 del 7.02.2003
- doc. 20:** C.I.A. Prot. n. 8107 del 26.01.2011
- doc. 21:** S.C.I.A. Prot. n. 60354 del 10.06.2011
- doc. 22:** fine lavori e scheda tecnica descrittiva Prot. n. 83609 del 10.08.2011
- doc. 23:** stralci RUE e PSC vigenti "blocco n. 2"
- doc. 24:** Certificato destinazione urbanistica "blocco n. 3"
- doc. 25:** Piano Particolareggiato "████████████████████"
- doc. 26:** stralcio planivolumetrico Piano di Attuazione
- doc. 27:** relazione fotografica.