

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

* * *

PERIZIA

“.....” (R.G.N.1226/2014 V.G.)

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

GIUDICE DELLE SUCCESSIONI: DOTT.....

CURATORE: DOTT.....

C.T.: PER.AGR.....

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Faenza (Codice D458)-Catasto dei Terreni- intestato a:

..... nato a Imola (BO) 01.10.1935 C.F.....proprietà

1/1 regime bene personale

-Fg.213-particella 52-Qualità Seminativo- Classe 2-Superficie 1.170 mq-

R.D.€.11,42; R.A.€.9,37;

-Fg.213-particella 171-Qualità Vigneto- Classe 1-Superficie 1.323 mq-

R.D.€.16,64; R.A.€.13,67;

Totale superficie mq.2.493-R.D.€.28,06- R.A.€.23,04

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di un terreno agricolo (costituito da 2 particelle), sito in

Comune di Faenza (RA), in via Corleto (=strada di accesso parte asfaltata e

parte terminale ghiaia) di fronte al civico n., a configurazione irregolare,

in zona pianeggiante, in completo stato di abbandono e privo di fabbricati.

La superficie totale catastale del terreno agricolo è di mq.2.493

CONFINI

I beni in oggetto confinano rispettivamente con ragioni e

..... su più lati, via Corleto, Ferrovia, salvi altri se ve ne sono.

Si precisa che i confini non sono materializzati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di un terreno agricolo (costituito da 2 particelle), sito in

Comune di Faenza (RA), in via Corleto (=strada di accesso parte asfaltata e

parte terminale ghiaia) di fronte al civico n., a configurazione irregolare,

in zona pianeggiante, in completo stato di abbandono e privo di fabbricati,

nelle immediate vicinanze di un doppio binario della ferrovia e di un

cavalcavia.

PROVENIENZA(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al

10.07.2023-vedasi visure)

Il terreno agricolo (=2 particelle) è pervenuto all'attuale proprietario come

segue:

-Art.2521 del 09.03.2000-Atto Notarile Pubblico del 07.03.2000

Nr.Rep.98512-atto tra vivi-compravendita a favore

(relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 in regime di bene personale) contro,,

..... (relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/5 ognuno)

-Art.16576 del 27.11.2003-Atto Notarile pubblico del 24.11.2003

nr.rep.122886/7987-Atto tra vivi-Compravendita a favore

(relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 in regime di bene personale) contro (relativamente all'unità

negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di bene

personale) e (relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di

proprietà per la quota di ½ in regime di bene personale)

-Art.8567 del 25.11.1970-Nota in triplo per trascrizione di compravendita a

rogito dottor Notaio di Castelbolognese in data 12.11.1970

N.536/179 di rep. A favore ed a carico di: a carico

e a favore

ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 10.07.2023-vedasi visure)

-Art.2446 del 04.03.2009-Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del

24.02.2009 nr.rep.41884/4722-Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a

titolo oneroso a favore(.....) (relativamente

all'unità negoziale 1 per il diritto di **Servitù di acquedotto**) contro

..... (relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di Servitù di

acquedotto)

-Art.7176 del 10.08.1984-Nota in doppio per trascrizione di atto d'obbligo

di vincolo del lotto, di impegno e rinunce per scrittura privata autenticata

nelle firme dal Notaio dr..... di Faenza in data 4.8.1984

rep.n.14226; reg.to a Faenza il 6.6.1984 n.779 mod.II; a caricoe

.....

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto
al 10.07.2023-vedasi visure)**

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

-Art.4733 del 19.11.2009 –Atto Notarile pubblico del 13.11.2009

nr.rep.81638/30276 ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo

fondiaro

(relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1) contro (terzo datore di ipoteca-relativamente all'unità

negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di ½, relativamente

all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà ½, relativamente all'unità

negoziale 4 per il diritto di proprietà ½, relativamente all'unità negoziale 5),

..... & C (debitore ipotecario-relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

(terzo datore di ipoteca- relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di ½, relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto

di proprietà ½, relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà

½, relativamente all'unità negoziale 5, relativamente all'unità negoziale 6

per il diritto di proprietà 1/1)

-Art.2764 del 20.07.2011 –Atto Notarile pubblico del 12.07.2011

nr.rep.852/2011-Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore

(relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1) contro

Soggetto n.1 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½)

Soggetto n.2 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½) (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

-Art.1121 del 10.05.2012 –Atto Giudiziario del 05.03.2012 nr.rep.843/2012-

Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore

..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½) (relativamente

all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di ½) (relativamente all'unità negoziale n.2 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1)

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Prot.cfr.segnatura.xml class.06-01 fasc.2023/1 Rif.Prot. in arrivo

n.107472 del 23.10.2023 (vedasi allegato)

Faenza 24.10.2023

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art.30 del DPR 380/2001

IL DIRIGENTE

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

-Visti gli artt.46 e 51 del vigente Statuto del Comune di faenza;

-Visti gli artt.39 e 47 del vigente Statuto dell'Unione della Romagna

faentina;

-Visto l'art.30 del D.P.R. 380/2001 e l'art.12 comma 3 della L.R. n°23 del 21.10.2004;

-Visto il D.Lgs. 165/2001 e s.m.i.;

-Vista la Legge 7 agosto 1990 n°241 e successive modifiche;

-Effettuati i necessari accertamenti sulla base di:

-Delibera di Giunta Comunale n°313/3617 del 9.9.2008 avente per oggetto:

Legge 21.11.2000 n°353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

Istituzione Catasto comunale delle aree percorse dal fuoco;

-visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato dal Consiglio

Comunale con deliberazione n°5761/17 del 22.01.2010;

-Visto il regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dal Consiglio

dell'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n°11 del 31.03.2015

e relative varianti approvate;

-Visti i distinti provvedimenti con valore Piano Operativo Comunale 8POC)

vigenti su territorio comunale;

-Vista la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n°24 "Disciplina regionale

sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modifiche;

-Visto il parere della Regione Emilia Romagna PG/2021/468745 del

14.05.2021 avente per oggetto "Interventi urbanistici ed edilizi ammissibili

dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n.24

del 2017";

-Visto il parere della Regione Emilia Romagna PG72021/806480 del

3.9.2021 avente per oggetto "Effetti della scadenza del periodo transitorio

della L.R. n.24 del 2017 sulla validità delle previsioni del piano urbanistico e

sulla destinazione di zona delle aree, in particolare, anche ai fini

dell'applicazione della disciplina regionale sulla localizzazione degli

impianti fotovoltaici”;

-visto il parere della Regione Emilia-Romagna PG2022/1251073 del 22.12.2022 avente per oggetto “Chiarimenti sul contenuto del Certificato di

Destinazione Urbanistica (CDU) per le aree destinate dal PRG a espansione urbanistica, nell'attuale fase di transizione al sistema di pianificazione

urbanistica definito dalla IR 24/2017”;

-Visto il pagamento di €50,00 per diritti di segreteria;

-Vista la richiesta del Sig..... presentata in data 23.10.2023;

certifica

che l'area distinta al Catasto del Comune di Faenza al:

*Foglio 213 Mappali 52-171;

è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)-

APPROVATO

*Foglio 213 Mappali 52-171:

Art.13-Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

*Tav.P.3-Tavole di Progetto (Scala 1:5.000)-tavola 14.4

*Tav.C.1-relazione illustrativa

*Tav.C.2-tavola dei Vincoli (Scala 1: 10.000) e Scheda dei Vincoli-tavola 14

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme tecniche di

Attuazione del RUE (Tav.P.2)

Si evidenzia che dalla lettura integrale della'rt.12 comma 3 si ricavano i

limiti all'aulizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti

successivi al 31.12.1995; in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici

di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31.12.1995 sono validi alle

seguenti condizioni:

-ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;

-il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31.12.1995;

-il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo al 31.12.1995 nel rispetto delle norme.

L'elaborato "tav.C.2-Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

I mappali di cui sopra non ricadono nei territori vincolati dalla Legge 21.11.2000 n°353 2Legge quadro in materia di incendi boschivi" alla data di compilazione del presente certificato.

INFORMAZIONI GENERALI

-In data 24.11.2011 è stato stipulato un contratto di locazione fra

..... e avente ad oggetto i beni identificati al

C.F. comune di Faenza fg.233 part.48 Cat.A/10 e relativa corte fg.233

part.48 Ente Urbano; il terreno adiacente C.T. fg.213 part.52 e part.171 della

sup.tot.cat.di mq.2.493. La durata della locazione è stabilita dal giorno

24.11.2011 al 23.11.2017 tacitamente rinnovabili per altri 6 anni qualora non

sopravvenga disdetta....

Il canone di locazione è stato determinato in €7.200 annui. **(per una migliore comprensione vedasi contratto allegato).**

-In data 18.4.2013 è stata redatta una scrittura privata fra

..... avente ad oggetto la riduzione del canone di locazione

contestualmente alla riduzione dell'area di locazione rinunciando all'utilizzo

del terreno C.T. comune di Faenza fg.213 part.52 e 171, portando il canone

di locazione da €7.200 a €3.960 annui. (per una migliore comprensione

vedasi contratto allegato).

-La qualità catastale indicata vigneto, della particella 171, dovrà essere aggiornata in seminativo.

STIMA DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei terreni

oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della

destinazione urbanistica dei terreni e delle risultanze delle indagini di

mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione dei

valori agricoli medi e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della forte

contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il

più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e**

non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova

(vedasi descrizione), tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura di

“Eredità Giacente”, come segue:

Piena proprietà di un terreno agricolo (costituito da 2 particelle), sito in Comune di Faenza (RA), in via Corleto (=strada di accesso parte asfaltata e parte terminale ghiaia) di fronte al civico n., a configurazione irregolare, in zona pianeggiante, in completo stato di abbandono e privo di fabbricati.

La superficie totale catastale del terreno agricolo è di mq.2.493

Valore a corpo intero bene €. **6.500,00**