

arch. Silvia Savorelli

circ.ne Piazza D'Armi, 101 - 48122 Ravenna

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA SOCIETA'
"CASACOOPTRE - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE"

DECRETO MINISTERIALE N.314 DEL 25/07/2016

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT. GIANNI GHIRARDINI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TERRENO

EDIFICABILE SITO IN LAVEZZOLA (RA)

VIA S.RICCI MACCARINI ANGOLO VIA A.MODIGLIANI

TECNICO INCARICATO:

ARCH. SILVIA SAVORELLI

circ.ne Piazza D'Armi, 101 - 48122 Ravenna

Tel. 338 5221351

e-mail: savorelli@libero.it

pec: silvia.savorelli@archiworldpec.it



Ravenna, maggio 2021

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/07/2016, il Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini, nominava la scrivente Arch. Silvia Savorelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 333. Dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Conselice (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la scrivente redige la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dalla nomina disposta dal Ministero dello Sviluppo Economico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile costituente il compendio della procedura risulta così identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ravenna – Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Conselice, beni intestati a: **CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Ravenna, C.F. 00348180399 **proprietà 1/1**:

- Comune di Conselice Foglio 3, Particella 552, Categoria: vigneto, Classe U, Superficie catastale totale: mq.148 ;
- Comune di Conselice Foglio 3, Particella 746, Categoria: vigneto, Classe U, Superficie catastale totale: mq.613 ;
- Comune di Conselice Foglio 3, Particella 749, Categoria: seminativo, Classe 1, Superficie catastale totale: mq.492 ;
- Comune di Conselice Foglio 3, Particella 760, Categoria: frutteto, Classe U, Superficie catastale totale: mq.327 ;



PROVENIENZA DEL BENE

Il compendio in oggetto pervenne a CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA in forza dei seguenti atti:

- Atto del 11/10/2000 Pubblico Ufficiale Giganti Renato con Sede in Lugo (RA), Repertorio n.32475 – COMPRAVENDITA Trascrizione n.11653.12000 Reparto PI di Ravenna in atti dal 30/10/2000

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio in oggetto risulta essere attualmente non occupato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, ATTI PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI

Non appaiono attivazioni di servitù nel ventennio di ricerca.

Il lotto è vincolato dal piano PEEP approvato dal Comune di Conselice con Delibera di C.C n.184 del 31/07/1989

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Servizio Territorio del Comune di Conselice e presso il Catasto di detto Comune, la scrivente dichiara e attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che il bene immobile di proprietà della società consiste in un'area libera con accesso diretto dalla strada carrabile, si ritiene opportuno la presentazione in un unico lotto.

LOTTO N.1

COMPENDIO IMMOBILAIRE COMPOSTO DA TERRENO EDIFICABILE SITO IN LAVEZZOLA (RA), VIA RICCI MACCARINI angolo VIA MODIGLIANNI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il bene in oggetto consiste in un appezzamento di terreno a destinazione catastale seminativo, area edificabile per il RUE, privo di fabbricati posto in località Lavezzola, via S.Ricci Maccarini angolo via A.Modigliani, posto in un'area dell'estrema periferia.

CONFINI

Foglio 3, Part. 491, part. 553, sede stradale; salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto consiste in un'area edificabile attualmente a destinazione catastale "seminativo", priva di fabbricati, posto in località Lavezzola (RA), via Ricci Maccarini angolo Via Modigliani, in zona periferica; il lotto è il risultato di una urbanizzazione relativamente recente che ha interessato il territorio periferico di Lavezzola e la capacità edificatoria risulta dagli atti di cessione con riferimento alla Delibera di C.C. n.184 del 31/07/89 di approvazione del piano PEEP e successive modifiche. I lotti costituenti il compendio immobiliare si trovano in una posizione in angolo fra due strade interne, in prossimità della linea ferroviaria. La zona è prevalentemente residenziale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stato computato al lordo della superficie territoriale ancora da trasformare sulla base delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

area edificabile, circa mq.1580,00



CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si terranno in considerazione varie metodologie fra le quali la stima in base allo stato di fatto, implementato mediante informazioni assunte presso agenzie e operatori immobiliari della zona e dalla tabella del Comune di Conselice dei valori minimi per terreni edificabili . Nella valutazione si terrà conto anche dei seguenti parametri:

- Contesto urbano
- Accessibilità e giacitura
- Appetibilità
- Alienazione di immobili similari



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore commerciale unitario per l'intero bene in oggetto sia il seguente:

Area urbana da trasformare

€/mq 80,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti.

Relativamente a vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20%.

Relativamente a vincoli e oneri non eliminabili si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20%

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima viene

pertanto determinato come segue:

Valore di area edificabile		€ 80,00 x 1.580,00 mq. = € 126.400,00
Caratteristiche del bene	-20%	- € 25.280,00
Vincoli non alienabili	-20%	- € 25.280,00
Restano		€ 75.840,00

RIEPILOGO

LOTTO N. 1 AREA EDIFICABILE, SITA IN LAVEZZOLA (RA), VIA RICCI MACCARINI angolo VIA MODIGLIANI, CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CONSELICE (RA), FOGGIO 3, MAPPALE552,746,749,760, VIGNETO, SEMINATIVO, FRUTTETO	€ 75.800,00
---	--------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 25/05/2021

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Silvia Savorelli



- D.L.R.A.



R.G. 3164/2021
CRON. 6946/2021

TRIBUNALE DI RAVENNA

VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addi, 27/09/2021, avanti al sottoscritto ^{IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO} ~~Dr.ssa ANNA RITA POPOLI~~
del Tribunale di Ravenna, è personalmente comparso il Sig.
SAVORELLI SILVIA nato il 20/06/1969 a
RAVENNA e residente a RAVENNA,
identificato tramite CI AT9948552 il
quale presenta la suesposta perizia e chiede di asseverarla con
giuramento.

Il sottoscritto, aderendo alla richiesta ed ammonendo il comparso
sull'importanza morale e religiosa, invita il perito a prestare il
giuramento che egli effettivamente presta, ripetendo le parole: "Giuro
di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono
state affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale

Dr.ssa ANNA RITA POPOLI
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Il Perito Silvio Savorelli

