

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI RAVENNA



AGGIORNAMENTO TOPONOMASTICA



Fallimento R.G. n. 73/2013

già

Concordato Preventivo R.G. n. 12/2012

4° LOTTO  
Beni in Faenza (RA)  
Via Firenze n. 131-137

**G.D.** Dott. Alessandro FAROLFI  
**Curatori** Dott.sa Monica CATANI  
Dott. Gian Marco GROSSI  
Dott. Gianandrea FACCHINI  
**C.T.U.** Arch. Tito PALMIERI



Ravenna, 23.05.2017

**tito palmieri** architetto

progettazione e servizi tecnici  
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: [tito.palm@virgilio.it](mailto:tito.palm@virgilio.it)

## PREMESSA

Con provvedimento in data 26.03.2013 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Alessandro Farolfi, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna, affidandogli l'incarico **di provvedere alla stima degli immobili di cui al ricorso e di quelli che eventualmente emergessero nel prosieguo delle verifiche, che siano nella disponibilità della società e delle sue partecipate.**

**Successivamente**, i Curatori Giudiziali, Dott.sa Monica Catani, Dott. Gian Marco Grossi, Dott. Gianandrea Facchini (già commissari), presentavano Istanza al G.D. al fine di prendere atto della nomina del sottoscritto per l'integrazione della perizia degli immobili a suo tempo depositata con **...informazioni urbanistiche aggiornate relative ai medesimi unitamente allo stato dei gravami o pregiudiziali ad essi afferenti ed alla acquisizione della documentazione fotografica necessaria per disporre la pubblicità che verrà disposta in sede di bando.**

Il Giudice Delegato autorizzava i Curatori, per quanto indicato nell'istanza, in data 29.11.2016.

## **4° LOTTO**

### **AGGIORNAMENTO TOPONOMASTICA**

Con la presente si comunica che, a seguito di recenti verifiche eseguite presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di

Faenza, si è potuto appurare che i numeri civici inerenti il 4° LOTTO in oggetto, sono esclusivamente il 131 ed il 137.

Pertanto, fermo restando che uno dei due accessi al 4° Lotto (quello centrale del parco), posto sulla Via Firenze, risulta essere privo di numero civico, i due numeri civici di pertinenza sono: il 137 in prossimità della cosiddetta casa del custode, direttamente sulla Via Firenze ed il civico 131 posto sullo stradello laterale, lato Faenza.

Il civico 135 non è quindi di pertinenza dell'immobile in oggetto.

E' appena il caso di ribadire che, rispetto alle perizie depositate, nessun'altra modifica sarà da considerare se non l'eliminazione del riferimento al civico 135.

Restano pertanto validi e confermati sia gli identificativi catastali che le valutazioni di stima che non subiscono quindi alcuna modifica.

In definitiva la corretta ubicazione del 4° LOTTO sarà: porzione di villa padronale con annessi servizi, garage, piscina, alloggio custode, oltre a grande parco, siti in Faenza (RA), in Via Firenze n. 131 -137.



Ritiene così il sottoscritto a chiarimento dell'attuale toponomastica.

Ravenna, 23.05.2017

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI RAVENNA

⌚⌚⌚

AGGIORNAMENTO - INTEGRAZIONE

PERIZIA DI STIMA

⌚⌚⌚

Fallimento R.G. n. 73/2013

già

Concordato Preventivo R.G. n. 12/2012

4° LOTTO  
Beni in Faenza (RA)  
Via Firenze n. 131-135 -137

G.D. Dott. Alessandro FAROLFI

Curatori Dott.sa Monica CATANI

Dott. Gian Marco GROSSI

Dott. Gianandrea FACCHINI

C.T.U. Arch. Tito PALMIERI

⌚⌚⌚

Ravenna, 28.03.2017

**tito palmieri** architetto

progettazione e servizi tecnici  
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: [tito.palm@virgilio.it](mailto:tito.palm@virgilio.it)

## 4° LOTTO

### UBICAZIONE IMMOBILI

I beni costituenti il 4° LOTTO consistono in porzione di villa padronale con annessi servizi, garage, piscina, alloggio custode, oltre a grande parco, siti in Faenza (RA), in Via Firenze n. 131 - 135 -137.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

aggiornata al 06.12.2016

**Catastralmente** i beni costituenti il 4° LOTTO, anche a seguito di variazione/aggiornamento per il Mapp. 331, risultano così censiti al **Catasto Fabbricati**, Comune di Faenza, **Fg. 190**:

- **Mapp. 331, sub. 2**, Via Firenze n. 131, p.T-1, cat. A/8, cl. 3, consist. 26,5 vani, Sup. cat. 876 mq, **Rendita € 4.584,85**;
- **Mapp. 331, sub. 3**, Via Firenze n. 131, p.T; cat. C/6, cl. 3, consist. 46 mq, Sup. cat. 52 mq, **Rendita € 218,56**;
- **Mapp. 331, sub. 4**, Via Firenze n. 131, p.T, cat. C/6, cl. 3, consist. 40 mq, Sup. cat. 47 mq, **Rendita € 190,06**;
- **Mapp. 331, sub. 5**, Via Firenze n. 131, p.T; cat. C/6, cl. 2, consist. 60 mq, Sup. cat. 69 mq, **Rendita € 244,80**;
- **Mapp. 331, sub. 7**, Via Firenze n. 131, p.T, cat. C/2, cl. 1, consist. 96 mq, Sup. cat. 104 mq, **Rendita € 104,12**;
- **Mapp. 331, sub. 9**, Via Firenze n. 131, p.S1-T, cat. D/6, (piscina) **Rendita € 760,00**;
- **Mapp. 15, sub. 1**, Via Firenze n. 25, p. S1-T-1, cat. A/4, cl. 2,

consist. 9,5 vani, Sup. cat. 220 mq, **Rendita € 490,63;**

- **Mapp. 13, sub. 3**, Via Firenze n. 27, p.S1-T-1, cat. A/3, cl. 2, consist. 11 vani, Sup. cat. 350 mq, **Rendita € 1.022,58;**

- **Mapp. 13, sub. 4**, Via Firenze n. 27, p.T, cat. C/6, cl. 2, consist. mq 11, Sup. cat. 13 mq, **Rendita € 44,88;**

- **Mapp. 13, sub. 5**, Via Firenze n. 27, p.T, cat. C/6, cl. 2, consist. mq 34, Sup. cat. 37 mq, **Rendita € 138,72.**

Detti beni sono intestati alla Ditta XXXX, proprietà per 1/1.

Al **Catasto Terreni**, risultano censiti i seguenti beni in Comune di Faenza, **Fg. 190:**

- **Mapp. 14**, orto irrig. di mq 27.030, R.D. € 1.171,23, R.A. € 558,39;

- **Mapp. 164**, incolt. prod. di mq 942, R.D. € 0,05, R.A. € 0,19;

- **Mapp. 399**, orto irrig. di mq 3.161, R.D. € 136,97, R.A. € 65,30.

Detti beni sono intestati alla Ditta XXXX, proprietà per 1/1.

Inoltre:

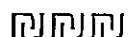
al **C.F.** risulta al **Fg. 190**, il **Mapp. 331, Sub. 10, B.C.N.C.** (area scoperta e coperta) ai Sub. 2, 3, 4, 5, 7, 9;

al **C.T.** al **Fg. 190** risultano i seguenti:

- **Mapp. 331**, Ente urbano di mq 11.491

- **Mapp. 13**, Ente urbano di mq 2.180

- **Mapp. 15**, Ente urbano di mq 1.578



#### **PROPRIETA', CF, PROVENIENZA DEI BENI**

I beni censiti costituenti il 4° Lotto risultano in proprietà a:

XXXX, unica proprietaria.

Per quanto riguarda la provenienza dei beni si rimanda al successivo capitolo "ispezioni ipotecarie".



### **ISPEZIONI IPOTECARIE**

Ravenna, validità al 17.04.2013

Visura ipocatastale eseguita sulla provincia di Ravenna a carico della società: XXXX

#### **Provenienza:**

- cessione d'azienda "XXXX" di XXXX alla "XXXX" con atto Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo del 23.12.1994 rep. 163442 registrato ivi in data 30.12.1994 al n. 704 e trascritto il 17.01.1995 art. 540;
- cambio di denominazione con atto Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 10.12.2001 rep. 271755 trascritto in data 24.12.2001 art. 14119 nella "XXXX".

□□□□□□

### **ISCRIZIONI**

**Art. 6379 del 08.11.2006**

IPOTECA VOLONTARIA – Pari grado all'art. 6380/06

Atto Notarile Pubblico Dott. Gargiulo Massimo di Faenza (RA) del 07.11.2006, Rep. n. 134054.

ISCRIZIONE: € 3.750.000,00                      SORTE: € 1.500.000,00

Durata 10 anni con scadenza il 30.11.2016.

GRAVA: in Comune di Faenza

- Via Firenze n.131, beni censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 190, Mapp. 331, sub. 2, 3, 4, 5, , 8;

- Via Firenze n. 27, beni censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 190, Mapp. 13, sub. 3, 4, 5;

- terreni Fg. 190, Mapp. 14 di ha 2.70.30 – Mapp. 164 di are 9.42 – Mapp. 399 di are 31.61-

\* annotam. art. 5491 del 01.12.2006 di quietanza (per avvenuta erogazione totale) e conferma (degli interessi corrispettivi e di mora intervenuta fra le parti)

□□□□□□

**Art. 6380 del 08.11.2006**

IPOTECA VOLONTARIA – Pari grado all'art. 6379/06

Atto Notarile Pubblico Dott. Gargiulo Massimo di Faenza (RA) del 07.11.2006, Rep. n. 134054.

ISCRIZIONE: € 3.750.000,00                      SORTE: € 1.500.000,00

Durata 10 anni con scadenza il 30.11.2016.

GRAVA: in Comune di Faenza

- Via Firenze n.131, beni censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 190, Mapp. 331, sub. 2, 3, 4, 5, , 8;

- Via Firenze n. 27, beni censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 190, Mapp. 13, sub. 3, 4, 5;

- terreni Fg. 190, Mapp. 14 di ha 2.70.30 – Mapp. 164 di are 9.42 – Mapp. 399 di are 31.61-

\* annotam. art. 5492 del 01.12.2006 di quietanza (per avvenuta erogazione totale) e conferma (degli interessi corrispettivi e di mora intervenuta fra le parti)

□□□□□□



## TRASCRIZIONI A CARICO

**Art. 13044/15.10.2002**

### **Atto d'obbligo**

Atto d'obbligo Edilizio a favore del Comune di Faenza riguardo ad area in Faenza Via Firenze, 131 censita al NCT Fg. 190, M. 13.

La società XXXX s'impegna a destinare a parcheggio privato di uso pubblico parte dell'area suddetta e precisamente quella porzione contraddistinta con colore rosso nella pianta allegata al rogito, con relativi obblighi di manutenzione.

L'atto in oggetto dovrà essere richiamato negli atti di trasferimento di proprietà delle aree comprese nel comparto.

□□□□□□

### **Gravami:**

**art. 3340 del 26.03.2013**

#### **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 08.03.2013, rep. 201/2013

**N.B.:** Nella formalità non sono indicati i dati catastali.

□□□□□□

**art. 3726 del 05.04.2013**

#### **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Titolo: domanda giudiziale del Tribunale di Ravenna del 11.03.2013 rep. 201/2013.

**BENI:** - in Faenza:

- C.T.: - Fg. 64, Mapp. 12, 173, 174;

- Fg. 85, Mapp. 116;

- Fg. 190, Mapp. 14, 164, 399;

▪ **C.F.:** - Fg. 117, Mapp. 159, sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e Mapp. 161, sub. 2, 3, 4 e 5;

- Fg. 190, Mapp. 15, sub. 1; Mapp. 13, sub. 3, 4, 5;

Mapp. 331, sub. 2, 4, 3, 5, 7;

- **in Brisighella:**

▪ **C.F.:** - Fg. 197, Mapp. 67

- Fg. 206, Mapp. 33, sub. 2, Mapp. 34, sub. 1, 2, 3;

Mapp. 4, sub. 1 e Mapp. 57, sub. 1 e 2, Mapp. 324, sub. 1, 2;

▪ **C.T.:** - Fg. 197, Mapp. 52, 59, 61, 62, 63, 70, 72, 74;

- Fg. 205, Mapp. 44 e 113;

- Fg. 206, Mapp. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 100, 101, 123, 191, 207, 265, 275, 276, 277; Mapp. 33, sub. 1 e Mapp. 342, 375, 377, 380, 33;

- Fg. 207, Mapp. 8, 11, 16, 20, 22, 33, 34, 35, 36, 50, 92, 93, 94, 95;

- Fg. 76, Mapp. 78 e 114;

- **in Cervia:**

▪ **C.F.:** - Fg. 15, Mapp. 650, sub. 13 e 44.

□□□□□□

Aggiornamento ipotecario

Ravenna, validità al 07.12.2016 – invariato al 24.03.2017

## ISCRIZIONI

Nessuna variazione rispetto a quelle già prodotte.

□□□□□□

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**art. 1235 del 04.02.2014**

### **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Atto Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 18.12.2013,  
rep. 75/2013

Si precisa che non sono descritti gli immobili

□□□□□□

**NOTA** Dall'atto di vendita di porzione della villa padronale a XXXX, Rogito Notaio Corrado Bonfanti del 07.02.2002 Repertorio 44252/6105, si rileva che "*.....gli immobili descritti sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si appartengono alla parte venditrice, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze nonché con gli oneri attivi e passivi di qualsiasi specie, con tutte le relative servitù apparenti che vi sono e come sono. Garantisce altresì la parte venditrice che gli stessi sono liberi da servitù passive non apparenti, fatte salve quelle dipendenti da servizi comuni e dallo stato condominiale dell'edificio, salvo quanto detto in appresso. ...*"

▯▯▯▯

### **DESTINAZIONE URBANISTICA e TITOLI EDILIZI**

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti, si precisa che i beni sono inseriti dal R.U.E. in "Disciplina dei tessuti storici" art. 6

– Edifici di valore culturale-testimoniale, e "Disciplina del centro urbano" art. 11.2 Aree urbane sottoposte a scheda di progetto – U.8 "Area di via Firenze – monte"

il tutto come meglio specificato nella suddetta scheda di progetto U.8.

Dal P.S.C. in "Ambito urbano consolidato" art. 4.3. In tali ambiti le trasformazioni edilizie e le funzioni ammissibili sono disciplinate dal RUE.

Per gli immobili in oggetto, dal sottoscritto sono stati reperiti i seguenti riferimenti per titoli edilizi:

- Abitabilità Prot. Gen. n. 2309/67 del 16.11.1968;
- Abitabilità Prot. Gen. n. 2440/67 del 16.11.1968;
- Abitabilità Prot. Gen. n. 7811/69 del 27.07.1970;
- Licenza n. 286/1971, Prot. Ed. n. 428;
- Licenza n. 429/1971, Prot. Ed. n. 628;
- Licenza n. 163/1972, Prot. Ed. n. 124;
- Licenza n. 388/1972, Prot. Ed. n. 282;
- Licenza n. 139/1973, Prot. Ed. n. 306;
- Licenza n. 200/1974, Prot. Ed. n. 422;
- Concessione n. 564/1979, Prot. Ed. n. 1179/79;
- Concessione n. 630/1980, Prot. Ed. n. 1178/79;
- Concessione n. 194/1981, Prot. Ed. n. 257;
- Autorizzazione n. 169/1981, Prot. Ed. 691;
- Concessione n. 1620/1989, Prot. n. 3130/1858;
- Concessione n. 196/1994, Prot. Ed. n. 464;

- D.I.A. Prot. n. 1166 del 18.09.1995;
- Domanda di Abitabilità Prof. Set. N. 8/5 del 15.04.96;
- Concessione n. 351, Prot. Ed. n. 1150 del 17.09.2001;
- Prot. n.1565/2001 (per spostamento di fabbricato – parere favorevole nel 2005, ma poi non concesso) Archiviata d'Ufficio
- Conc. Edil. N. 5 del 15.01.2003, Prot. n. 126/2002 (per nuova costruzione edificio residenziale (zona casa custode - mai realizzato)
- D.I.A. Prot. n. 187 del 28.02.2003;
- D.I.A. Prot. n. 290 del 31.08.2004;
- D.I.A. Prot. n. 224 del 15.03.2005;
- D.I.A. Prot. n. 225 del 15.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 168 del 13.09.2005;
- D.I.A. (variante) Prot. n. 964 del 06.10.2005;
- D.I.A. (variante) Prot. n. 569 del 07.06.2006;
- D.I.A. Prot. n. 1113 del 24.10.2006;
- D.I.A. Prot. n. 869 del 21.09.2009.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità dei beni; l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.



## DESCRIZIONE E CONSISTENZA COMMERCIALE DEI BENI

I beni costituenti il 4° Lotto, siti in comune di Faenza (RA) in Via Firenze ai civici n. 131 - 135 - 137, sono costituiti da porzione di villa padronale con annessi garage, ulteriori garage e servizi, serra, piscina, abitazione ex custode e relativi garage, oltre a vastissimo parco con alberature secolari, laghetto e numerosi percorsi pedonali.

La villa padronale, realizzata in larga parte con mattoni faccia vista, si sviluppa ai piani terra e primo, ed è costituita da ambienti di grandi dimensioni e con finiture di pregio; di questa fa parte anche una unità immobiliare residenziale che si sviluppa al piano primo e secondo, intestata ad altra proprietà (Sub. 6), con accesso indipendente da Via Firenze n. 133.

L'intero complesso padronale, catastalmente costituito da 6 distinti mappali, comprende più corpi di fabbrica ed insiste su un'area di grandi dimensioni, di fatto attualmente non divisa internamente da recinzioni adibita a parco con percorsi pedonali, piscina, laghetto e costituendo così un unico parco fruibile dalle diverse unità immobiliari presenti.

La proprietà sulla quale sorgono gli edifici, risulta recintata sui lati perimetrali con un'alta barriera in metallo; sono presenti 2 accessi carrabili direttamente su via Firenze ed uno laterale dallo stradello posto sul lato est (lato Faenza).

La superficie commerciale ragguagliata dei manufatti

costituenti il presente Lotto 4, a puro titolo indicativo, ed esclusa quella del Map. 15 (la cui superficie e volumetria risultavano asserviti ad altra proprietà) risulta di mq 1.310 circa.

□□□□□□

#### NOTA

Relativamente all'asservimento della cubatura del Map. 15 a favore di altra particella e di altra proprietà, essa derivava da una promessa di vendita del 24.07.2000 poi modificata il 25.10.2001, tra XXXX e la XXXX, nella quale, tra l'altro, oltre al trasferimento di parte della villa a favore di XXXX, si prevedeva di trasferire una capacità edificatoria da utilizzare su parte del parco che sarebbe stato anch'esso stralciato e venduto; parte di questa capacità edificatoria sarebbe stata ricavata dalla demolizione del fabbricato ancor oggi esistente sul Map. 15 ed identificato, all'epoca negli allegati grafici, con la lettera F.

A tal proposito veniva presentata dalla XXXX una richiesta di Concessione Edilizia PG. 1565 del 27.12.2001 con la quale si chiede la demolizione dei fabbricati sul Mapp. 15 e la costruzione di nuovo fabbricato residenziale (sull'attuale Map. 329); per tale pratica edilizia vengono richieste varie integrazioni dal Comune di Faenza e comunque, in data 12.04.2005 viene espresso (a XXXX, nel frattempo divenuta proprietaria dell'area) parere favorevole a condizione che vengano prodotte tutte le integrazioni richieste il 07.01.2002. Questa pratica edilizia non verrà poi mai concessionata e verrà "Archiviata d'ufficio".

Successivamente, tale asservimento viene citato nel rogito Repertorio 44254, Notaio Bonfanti del 07.02.2002, con il quale XXXX acquista dalla XXXX la particella di terreno distinta in Catasto al Fg 190, Map. 329 e, nel Prezzo di vendita, viene testualmente citato *"PREZZO: Le parti dichiarano che il prezzo di vendita, tenuto conto dell'eventuale futura capacità edificatoria che l'area potrebbe ottenere, è stato fra le stessa convenuto in complessive Euro 206.582,76..."*

In seguito, XXXX presenterà un'ulteriore pratica edilizia PG. 8376/2010 sempre per la realizzazione di fabbricato residenziale sul Map. 329; anche a questa istanza non verrà dato corso e sarà poi "Archiviata su richiesta".

Attualmente, a seguito dell'entrata in vigore del Nuovo RUE del Comune di Faenza approvato in data 31.03.2015, per tutta l'area comprendente: la villa della XXXX e relativo parco, la porzione di terreno intestata XXXX e la porzione di terreno intestata XXXX, è stata elaborata la nuova "Scheda progetto U.8 - Area di via Firenze – monte".

In tale scheda l'intera area interessata è bordata di rosso ed in particolare, quella di maggior corpo (attualmente di proprietà XXXX e XXXX) è individuata come sub-area A; quella più piccola individuata come sub-area B corrisponde invece al Map. 329 intestato a XXXX.

Nella sub-area A sono, tra l'altro, indicati con campitura arancio quattro edifici di valore culturale – testimoniale, per i quali non è



ammessa la demolizione ed uno di questi è proprio il fabbricato insistente sul Map. 15, già identificato con la lettera F nella promessa di vendita del 24.07.2000 sopra citata.

Alla sub-area B è invece assegnata una nuova capacità edificatoria con S.u.l. massima ammessa di mq 325 oltre a mq 100 per la realizzazione di portici-gallerie pedonali.

Alla luce di tutto quanto sopra descritto, ed in particolare, constatato il nuovo vincolo di conservazione del fabbricato del Map. 15 e l'assegnazione di capacità edificatoria direttamente dalla citata Scheda del RUE al Map. 329, appare ragionevole pensare decaduto l'asservimento della volumetria ricavabile dalla demolizione del fabbricato sul Map. 15 per la per nuova edificazione sul Map. 329.

Ciò è quanto sostanzialmente emerso anche dallo scambio di corrispondenza tra il sottoscritto, con i Curatori, il legale della procedura ed i legali di XXXX/XXXX.

In ogni caso, stanti i presupposti iniziali (all'epoca del Concordato) ed i dubbi comunque non completamente fugati, su tale modesta consistenza edilizia in relazione alla consistenza ed al valore complessivo del compendio del presente Lotto, in sede di valutazione non si è tenuto conto dell'incidenza del manufatto sul Map. 15, ma solamente della superficie del terreno di detto Mappale, con ogni sgravio di responsabilità per la Procedura in ordine alla sussistenza di tale volumetria o di tale gravame.

□□□□□□

La superficie catastale complessiva dei terreni costituenti il presente Lotto 4 (compreso il Map. 15) è di mq **46.382**.

▮▮▮▮▮

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "**sintetico – comparativo**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto mercato immobiliare a Ravenna e provincia", assunti nel 2012 e verificati anche nel 2016.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, definito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, possa essere determinato in tondo in € **2.800.000,00 (duemilioni ottocentomila/00)**.*

□□□□□□

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di vendita forzata, in quanto gli immobili saranno posti in vendita a corpo e non a misura, visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, in circostanze straordinarie e in un arco temporale troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione normalmente richiesti dalla definizione del valore di mercato, si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 10% circa, anche per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento, determinando il valore base d'asta in :  
**€ 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila/00).**

□□□□

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 28.03.2017

arch. Tito Palmieri