

## **TRIBUNALE DI RAVENNA**

**Fallimento R.G. n. 55/2016: "ORIANI Alessandro d. i."**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Romagnoli**

**Curatore: Dott. Gianpiero De Martinis**

**R.G. Fall. n. 55/2016.**

### **Perizia tecnico illustrativa con valutazione economica di terreni**

Il sottoscritto Muzzi Geom. Cristian nato a Lugo (RA) il 30/05/1972, residente in via Trupatello,14, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 1324,

premessò

di essere stato incaricato quale perito estimatore, nella procedura in epigrafe, per esprimere un valore di stima dello stato di fatto dei terreni siti in località denominata "Le Velle" Comune di Tredozio (FC) raggiungibile tramite strada vicinale dalla pubblica Via M.V. Fabroni,

dichiarò

di aver visionato, analizzato, fotografato e verificato lo stato di fatto dei terreni, con indicazione del più probabile valore, ed ho redatto la presente stima.

### **Descrizione dei terreni**

I terreni oggetto della presente stima riguardano appezzamenti prettamente collinari molto frammentati ed ai quali si accede tramite una strada vicinale denominata "Livelle".

I terreni risultano attualmente incolti e solo parte di essi potrebbe essere recuperata ai fini agricoli in quanto la morfologia della superficie presenta inclinazioni importanti tali per cui li rende utilizzabili solamente a fini boschivi.

Dette superfici non sono dotate di alcun tipo di servizio quale, a titolo di esempio, impianti di fornitura di energia elettrica, reti telefoniche o acqua potabile, tanto meno quella ad uso irriguo.

Si precisa inoltre che l'intera proprietà risulta di forma molto irregolare per cui difficilmente coltivabile.

### **Indicazioni stato di fatto**

- Foglio 17 particella 43 seminativo cl.5 sup. mq. 6.430,00 r.d. €5,31 r.a. €13,28;
- Foglio 17 particella 45 incolto cl.// sup. mq. 850,00 r.d. € // r.a. €//;
- Foglio 17 particella 51 seminativo cl.2 sup. mq. 550,00 r.d. €1,28 r.a. €0,20;
- Foglio 17 particella 52 seminativo cl.2 sup. mq. 960,00 r.d. €0,79 r.a. €0,59;
- Foglio 17 particella 53 semin. cl.4 sup. mq. 13.290,00 r.d. €34,32 r.a. €30,89;
- Foglio 17 particella 54 seminativo cl.3 sup. mq. 5.580,00 r.d. €12,97 r.a. €13,28;
- Foglio 17 particella 129 seminativo cl.5 sup. mq. 5.800,00 r.d. € 7,49 r.a. €13,48;

**Totale superficie commerciale mq. 33.460,00 r.d. €63,60 r.a. €71,41**

### **Confini**

L'unità immobiliare oggetto di analisi, nel suo complesso confina:

A nord - terreni agricoli-bosco

A est - terreni agricoli-bosco

A sud - terreni agricoli-bosco

A ovest - terreni agricoli-bosco e strada vicinale Livelle

### **Dati Catastali**

Visure del 23.08.2023

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sezione Catasto dei Terreni, unità immobiliare del Comune di Tredozio codice L361, in capo alla ditta:

- ..... 57 Diritto di proprietà pari all'intero .....

### **Dati Classamento**

Impianto meccanografico del 18/03/1971

### **Destinazione Urbanistica**

Le norme che regolano la destinazione Urbanistica attinenti all'area risultano agricole.

### **Divisibilità**

Per quanto accertato, verificato nell'analisi dello stato di fatto, e delle cartografie presenti, con comparazione in loco, posso dichiarare che l'immobile non risulta divisibile - quindi viene dichiarato indivisibile.

### Atti Pregiudizievoli

Allo stato dell'analisi, non sono stati individuati elementi che possano creare anomalie che compromettano o diminuiscano la possibilità di alienazione dei terreni. L'unità immobiliare in oggetto viene così dichiarata libera.

### Valutazione dei terreni

Dopo aver completato tutti i vari accertamenti, raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare, non avendo rinvenuto compravendite di terreni simili nelle zone limitrofe, o similari, al lotto in analisi, in base ai valori indicati dalle quotazioni immobiliari anno 2022, vengono raccolte le informazioni specifiche dei terreni.

TERRENI						Valore catastale terreno		
Titolarità	Comune	Fo- glio	Paricel- la	Cias- so	ha - are - ca	Rendito do- minicale	Rivalutazio- ne 25%	Moltiplicato- re 110
1/1	Tredozio (FC)	17	129	5	58 are	5,31	6,6375	730,13
1/1	Tredozio (FC)	17	43	5	64 are 30 ca	0	0	-
1/1	Tredozio (FC)	17	45		8 are 50 ca	1,28	1,6	176,00
1/1	Tredozio (FC)	17	51	2	5 are 50 ca	0,79	0,9875	108,63
1/1	Tredozio (FC)	17	52	2	9 are 60 ca	34,32	42,9	4.719,00
1/1	Tredozio (FC)	17	53	4	1 ha 32 are 90 ca	14,41	18,0125	1.981,38
1/1	Tredozio (FC)	17	54	3	55 are 80 ca	7,49	9,3625	1.029,88
<b>Totale</b>							<b>8.745,00</b>	

Sulla base dell'esame visivo esterno, in base alle caratteristiche dei terreni in oggetto, della sua estensione, della sua vetustà, della sua indivisibilità ed in base al contesto socio urbanistico in cui risultano inseriti, in base all'attuale flessione delle vendite dei terreni ed in modo particolare allo stato di fatto in cui si trova l'intera proprietà, posso indicare che il valore totale dei terreni, può essere indicato in un'unica soluzione, valutando il manufatto a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova attualmente.

Per quanto sopra accertato, verificato e valutato sono in grado di dichiarare che il valore complessivo costituito dall'unità immobiliare con destinazione agricola, boschiva, vista la sua particolare conformazione, della superficie commerciale di complessivi mq. 33.460,00, può essere indicato complessivamente in un'unica soluzione in **euro 8.745,00 (euro ottomilasettecentoquarantacinque/00)**.

### Giudizio di congruità

Il sottoscritto perito ritiene che l'offerta di **euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)** per i terreni sopra indicati, non divisibili, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, in una unica soluzione, può essere ritenuta congrua quale base d'asta di una procedura competitiva.

Con osservanza.

Ravenna, li 24.06.2024

Geom. Cristian Muzzi



Allegati:

- Mappe
- Planimetrie
- Visure per soggetto
- Documento fotografico stato di fatto







