

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La presente *Due Diligence* Immobiliare viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi, essenziali, che caratterizzano l'immobile esaminato, prendendo in esame gli aspetti legali, tecnici e amministrativi. L'esame preliminare di tutti i profili sotto elencati è indispensabile per la conoscenza degli "asset" e per la determinazione di eventuali difformità e criticità che possono impedire l'immediata commercializzazione del bene ed il suo utilizzo; indicando altresì i costi di eventuali regolarizzazioni tecniche/amministrative e/o interventi di manutenzione.

1. Descrizione dell'immobile

Il fine è quello di descrivere ed analizzare il bene in oggetto, prendendo in considerazione le caratteristiche del sito su cui è inserito e le caratteristiche specifiche del bene stesso.

- Ubicazione dell'immobile;
- descrizione del bene e delle caratteristiche costruttive, oltre alla zona d'insediamento;
- consistenze;
- segnalare almeno 3 confini.

2. Profilo legale e amministrativa

Si sostanzia nell'evidenziare i rischi legali legati al trasferimento della proprietà immobiliare e alla sua gestione.

- Provenienza e titolarità;
- stato occupazionale;
- situazione condominiale (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti giuridici in essere, rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria, tabelle millesimali e Regolamento di Condominio);
- situazione consortile (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti in essere).

3. Servitù e vincoli

Il fine è quello di verificare e segnalare l'esistenza di gravami, vincoli o servitù.

- Servitù;
- vincoli (specificando se sottoposto a vincolo monumentale).

4. Profilo catastale

Consta nell'accertare la situazione catastale dell'immobile e la rispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli atti catastali.

- Situazione catastale (Intestazioni catastali, rendita catastale, classificazione);
- corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di appartenenza.

5. Profilo urbanistico/edilizio

Consiste nelle indagini atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (Licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità, ecc.).

6. Analisi ambientale

Consiste nella visita ricognitiva, senza l'esecuzione di specifiche analisi, della conformità dell'immobile alle normative ambientali.

- Individuazione di anomalie ambientali (presenza di materiali pericolosi nelle strutture edili e/o negli impianti: amianto, ecc.) e indicazioni sugli interventi di bonifica o messa in sicurezza eventualmente necessari.

7. Conclusioni

Consiste nel riepilogare lo stato complessivo dell'immobile/complesso immobiliare preso in esame e nell'individuazione dei necessari atti di sanatorie e/o adeguamenti ed adempimenti sia amministrativi che di manutenzione; attività da attuare per rendere il bene conforme e commerciabile. Vengono inoltre indicati i costi stimati per l'esecuzione delle suddette attività tecnico-amministrative e/o edilizie-impiantistiche.

1. – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1a - Ubicazione Immobile

Indirizzo	Via Canala, località "Fornace Zarattini"	Comune	RAVENNA
Provincia	RAVENNA	Regione	EMILIA ROMAGNA
Zona	EXTRAURBANA	Destinazione Principale	artigianale/agricolo



1b - Descrizione dell'immobile e zona d'insediamento

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 12 terreni, ubicati in zona periferica del Comune di Ravenna e precisamente lungo Via Canala, all'interno della località "Fornace Zarattini".

Nello specifico, trattasi di ampia area incolta, frazionata in più di lotti a ridosso dell'area industriale/commerciale "Fornace Zarattini", in un contesto artigianale/agricolo con presenza di capannoni a carattere industriale/commerciale di medio-grande taglio dimensionale e di appezzamenti di terreni inedificati.

Da ricerche urbanistiche effettuate sul sito internet del Comune di Ravenna e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/09/2020 dall'Ufficio Progettazione e Gestione Urbanistica, si è rilevato che le aree in esame ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.S.C. – approvato con Delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 del 27/02/2007 pubblicata sul BUR n. 57/2007), in parte in "Zona Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttive", ed in parte in "Zona agricola ad alta vocazione produttiva", normate rispettivamente dagli artt. 106 e 76 delle NTA.

Come rilevato in fase di sopralluogo, i terreni oggetto di stima risultano liberi e incolti, privi di recinzione, con accesso da strada secondaria sterrata che si dirama da Via Canala.

1c - Consistenze

Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)
Foglio 68 P.IIa 48	Terreno	T	1.860	1,00	1.860
Foglio 68 P.IIa 115	Terreno	T	77.250	1,00	77.250
Foglio 68 P.IIa 5	Terreno	T	6.900	1,00	6.900
Foglio 68 P.IIa 259	Terreno	T	53.262	1,00	53.262
Foglio 68 P.IIa 263	Terreno	T	17.535	1,00	17.535
Foglio 67 P.IIa 426	Terreno	T	11.300	1,00	11.300
Foglio 67 P.IIa 593	Terreno	T	20	1,00	20
Foglio 67 P.IIa 8	Terreno	T	8.957	1,00	8.957
Foglio 67 P.IIa 12	Terreno	T	29.704	1,00	29.704
Foglio 67 P.IIa 121	Terreno	T	110	1,00	110
Foglio 67 P.IIa 438	Terreno	T	23.343	1,00	23.343
Foglio 67 P.IIa 591	Terreno	T	4.654	1,00	4.654
TOTALE			234.895		234.895

Le superfici indicate in tabella derivano dalle risultanze catastali (visure catastali).

1d - Confini

Le unità immobiliari oggetto di stima confinano a Nord con Via Canala, a Sud con un canale, strada sterrata ed altri terreni, ad ovest e ad est con altri terreni.

2 – PROFILO LEGALE e AMMINISTRATIVO

2a – Estremi atto di provenienza e titolarità:

L'immobile è attualmente di proprietà della società "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" in forza dell'Atto di apporto al Fondo Comune di Investimento Immobiliare chiuso di Tipo riservato denominato "Real Blu Fund" del 19/04/2007 a rogito del Notaio Nicola Cassano.

2b – Stato occupazionale del bene:

L'immobile attualmente risulta **libero da persone** occupato.

Si evidenzia che i terreni catastalmente identificati al Fg.67, con le P.lle 426, 593 e al Fg. 68 con le P.lle 48, 115 erano locate al signor Minelli in forza di contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 8/10/2020 e con scadenza al 31/12/2020.

I terreni catastalmente identificati al Fg. 67 con le P.lle 8, 121, 438 e 591 e al Fg. 68 con le P.lle 5, 259, 263 e 12 risultavano locati alla C.A.B. TER.RA. in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 5/02/2020 con scadenza al 31/10/2020.

2c – Situazione condominiale:

L'immobile risulta inserito **non inserito** in un condominio.

2d – Situazione consortile:

L'immobile risulta inserito **non inserito** in un consorzio.

3 – SERVITU' E VINCOLI

3a – Servitù attive e passive:

L'immobile risulta **gravato** non gravato da servitù.

Dall'Atto di apporto al Fondo Comune di Investimento Immobiliare chiuso di Tipo riservato denominato "Real Blu Fund" del 19/04/2007 a rogito del Notaio Nicola Cassano, si rileva che le particelle di seguito elencate sono gravate dai seguenti gravami:

- servitù di passaggio a favore della particella 7 (ora unificata nel mapp. 426) richiamata nell'atto a rogito notaio Raponi di Ravenna del 28.12.1973 rep. 58481 trascritto a Ravenna il 23.1.1974 art. 1667;
- servitù gravante il mappale 426 costituita con atto autentico dal notaio Beretta Anguissola di Firenze in data 13.1.2003 rep. 12470 e trascritta a Ravenna in data 1.4.2003 nn. 7443/4958;
- relativamente ai mappali 8 e 121 del foglio 67 servitù a favore della società Adriatica di Elettricità costituita con atto a rogito notaio Amadesi del 15.10.1957 rep. 1419 e con atto notaio Candiani del 31.10.1957 rep. 4157 trascritto il 10.12.1957 il. 5944;
- relativamente ai mappali 8 e 121 del foglio 67 servitù a favore dell'Enel costituita con atto notaio Scarano del 6.9.1971 rep. 70259;
- relativamente al mappale 8 del foglio 67 e mappale 5 del foglio 68, servitù di elettrodotto in conduttori aerei a favore dell'Enel costituita con scrittura privata sottoscritta il 26.10.1995 e reg.ta a Ravenna il 27.10.1995 n. 4907;
- relativamente al mappale 5 del foglio 68 servitù attiva di passaggio per persone e veicoli, costituita con atto a rogito del Notaio Amadesi del 28.5.1979 rep. 75148 trascritto Ravenna l'8.6.1979 n. 4778;
- relativamente al mappale 12 del foglio 67, servitù di elettrodotto a favore dell'Enel comportante l'installazione di un sostegno e l'attraversamento con conduttori aerei, costituita con atto notaio Scafano rep. 70591 del 9.10.1971 trascritto l'11.11.1971 n. 7375;

- relativamente al mappale 12 del foglio 67 servitù perpetua di passaggio a uso pubblico a favore della società Autostrade costituita con atto notaio Bandini del 7.3.1978 rep. 63855 trascritto il 3.4.1978 ri. 3467;
- servitù di passaggio citata nell'atto notaio Rivalta del 11.12.1949 rep. 10569 trascritto il 18.12.1949 n. 4418;
- servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Enel nonché servitù passiva per accedere e recedere alla residua proprietà citate nell'atto notaio Raponi rep. 100612.

3b – Atti di vincoli:

L'immobile risulta gravato **non gravato** da vincolo paesaggistico (Legge n. 42/2004, ex L. 1497/39)

L'immobile risulta gravato **non gravato** da vincolo monumentale (Legge n. 42/2004, ex L. 1089/39)

4 – PROFILO CATASTALE

4a – Dati censuari

Le unità immobiliari in esame risultano censite all'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO di RAVENNA – CATASTO FABBRICATI DI RAVENNA come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	8		SEMINATIVO	3	8.957,00	R.D. Euro: 46.85 (*) R.A. Euro: 53.20
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	12		SEMINATIVO	2	29.704,00	R.D. Euro: 245.01 (*) R.A. Euro: 207.10
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	121		SEMINATIVO	3	110,00	R.D. Euro: 0.60 R.A. Euro: 0.65
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	426		SEMINATIVO	3	11.300,00	R.D. Euro: 59.10 (*) R.A. Euro: 67.11
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	438		SEMINATIVO	3	23.343,00	R.D. Euro: 122.09 (*) R.A. Euro: 138.64
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	68	5		SEMINATIVO	2	6.900,00	R.D. Euro: 56.91 (*) R.A. Euro: 48.11
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	68	48		SEMINATIVO	3	1.860,00	R.D. Euro: 9.73 (*)

									R.A. Euro: 11.05
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	68	115		SEMIN ARBOR	2	77.250,00	R.D. Euro: 656.61 (*) R.A. Euro: 538.60
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	68	259		SEMINATIVO	2	53.262,00	R.D. Euro: 439.32 (*) R.A. Euro: 371.35
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	68	263		SEMINATIVO	2	17.535,00	R.D. Euro: 144.63 (*) R.A. Euro: 122.26
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	591		SEMINATIVO	2	4.654,00	R.D. Euro: 38.39 (*) R.A. Euro: 32.45
T	Proprieta' per 1/1	RAVENNA(RA) Sez: A	67	593		SEMINATIVO	2	20,00	R.D. Euro: 0.16 (*) R.A. Euro: 0.14

4b – Ispezione ipotecaria

Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Dall'ispezione ipotecaria documentata in allegato, si evince che sulle unità immobiliari in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Ravenna il 16.7.2005 nn. 17813/4089 a favore della Cassa di Risparmio di Bologna spa.

4c – Conformità catastale

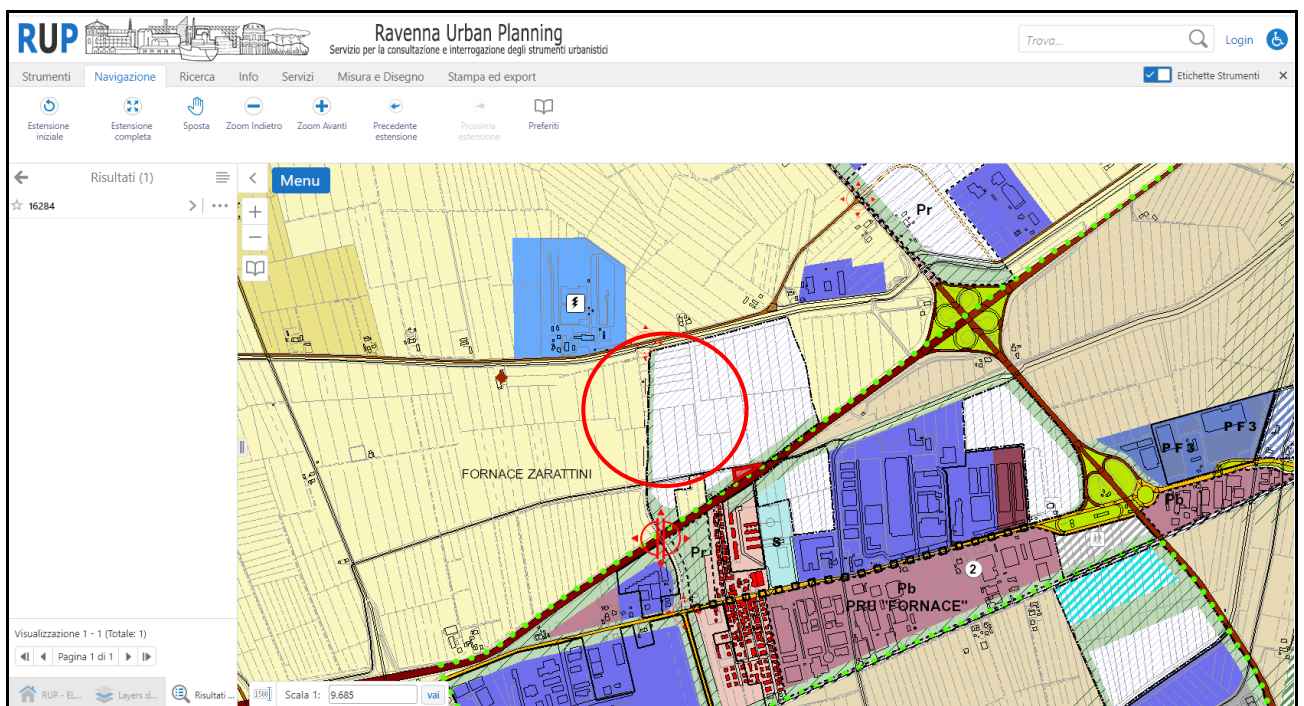
Conformità catastale: ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n° 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n° 78/2010:

La documentazione catastale	<input checked="" type="checkbox"/> CONFORME	<input type="checkbox"/> NON CONFORME
NOTA:		

5 – PROFILO URBANISTICO/ EDILIZIO

5a – Dati urbanistici

Da ricerche urbanistiche effettuate sul sito internet del Comune di Ravenna e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/09/2020 dall'Ufficio Progettazione e Gestione Urbanistica, si è rilevato che le aree in esame ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.S.C. – approvato con Delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 del 27/02/2007 pubblicata sul BUR n. 57/2007), in parte in “Zona Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttive” (P.Ile 48-115-5-529-263 del Foglio 68 e P.Ile 8-12-438 del Foglio 67), ed in parte in “Zona agricola ad alta vocazione produttiva” (P.Ile 426-593-121-591 del Foglio 67), normate rispettivamente dagli artt. 106 e 76 delle NTA.



PSC ◻ ◀ 2 di 3 ▶ ✕

☆ PSC

Elaborato: PSC 3

Specifica: Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola

Articolo Normativa: [Art.IV.2°.76 C.4a](#)

[Aggiungi ai risultati](#) | [Dettagli](#)

PSC ◻ ◀ 1 di 3 ▶ ✕

☆ PSC

Elaborato: PSC 3

Specifica: Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva

Articolo Normativa: [Art.VI.5°.106](#)

[Aggiungi ai risultati](#) | [Dettagli](#)

6 – PROFILO AMBIENTALE

6a – Presenza di anomalie ambientali

Da quanto visionato in luogo risulta presenza **assenza di materiale inquinante.**

7 – CONCLUSIONI

Le indagini preordinate alla Due Diligence oggetto del presente rapporto sono state effettuate al fine di esprimere un giudizio complessivo sui beni, in merito all'accertamento della regolarità e commerciabilità dello stesso. Gli accertamenti sono stati effettuati consultando la documentazione fornita dalla proprietà e dagli enti preposti.

- | | | |
|---|--|---|
| • <u>TITOLARITA'</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>OCCUPAZIONALE</u> | <input checked="" type="checkbox"/> libero da persone | <input type="checkbox"/> <i>occupato</i> |
| • <u>CATASTO</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>URBANISTICA/EDILIZIA</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>INQUINAMENTO AMBIENTALE</u> | <input type="checkbox"/> <i>presente</i> | <input checked="" type="checkbox"/> non presente |

PRAXI S.p.A.
Un procuratore
Dott. Ing. Andrea Guadalupi




ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

▪ atto di provenienza	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ visure catastali aggiornate	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ documentazione fotografica	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ estratto di mappa	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ Certificato di Destinazione Urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

ATTO DI PROPRIETA'

NICOLA CASSANO
 NOTAIO
 Via Trieste, 32 - PADOVA
 Tel. 049/875.24.23

41/201
 4/10/07
 Praxi
 Rete
 AC
 253

Repertorio n. 174808

Raccolta n.37369

ATTO DI APPORTO AL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
 CHIUSO DI TIPO RISERVATO DENOMINATO "REAL BLU FUND"
 DI UNA PLURALITA' DI IMMOBILI
 REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno diciannove del mese di aprile
 in Padova, nel mio studio (19/4/2007).

Avanti a me dottor NICOLA CASSANO Notaio in Padova, con
 studio in via Trieste n. 32 iscritto nel Ruolo del Distretto
 Notarile di Padova,

sono comparsi

- MEZZINI ALBERTO, nato a Bologna il 9 luglio 1965,
 domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene
 al presente atto nella sua qualità di:

* Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della
 società "FRASSINÒ S.R.L." con sede in Monghidoro (BO), Via
 Vittorio Emanuele II n. 84,

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle
 Imprese di Bologna 01284240395

autorizzato alla firma del presente atto con i poteri
 conferitigli dallo statuto sociale

* Consigliere Delegato per conto ed in rappresentanza della
 società "UNI LAND S.P.A." con sede in Monghidoro (BO), Via
 Vittorio Emanuele II n. 84,

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle
 Imprese di Bologna 01919160158

autorizzato alla firma del presente atto con i poteri
 conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione in
 data 13.4.2007

- PULEGA MAURO nato a Catanzaro il 4 febbraio 1964,
 domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene
 al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato
 per conto ed in rappresentanza della società "ESTCAPITAL -
 SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." in sigla
 ESTCAPITAL - SGR S.P.A. con sede in Padova (PD), Via Carlo
 Leoni n. 7,

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle
 Imprese di Padova 03841840287 iscritta all'Albo delle S.G.R.
 al n. 174

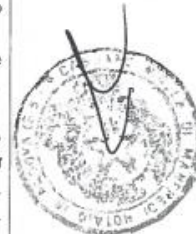
in qualità di gestore del fondo comune di investimento
 immobiliare chiuso di tipo riservato denominato "REAL BLU
 FUND" - fondo comune di investimento immobiliare chiuso di
 tipo riservato - catalogato dalla Banca d'Italia - Filiale di
 Padova 221 con il codice identificativo 407300

autorizzato alla firma del presente atto con i poteri a lui
 attribuiti con verbale del Consiglio di amministrazione in
 data 29 marzo 2007

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
 certo, senza l'assistenza dei testimoni,

PREMESSO CHE

Registrato
 a Padova
 il 3 MAG. 2007
 al n. 61FF
 Euro 1008,00



35121 PADOVA - VIA MENTU, 24 - TEL. 049/875.24.23 - FAX 049/875.24.23
 NICOLA CASSANO

- a) la Legge 25 gennaio 1994 n. 86 ha previsto l'istituzione dei "Fondi Comuni di Investimento immobiliare di tipo chiuso";
- b) il D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo Unico della Finanza, di seguito anche "TUF") ha introdotto una generale disciplina dei fondi comuni di investimento abrogando quasi integralmente la precedente disciplina contenuta nella legge n. 86 del 1994;
- c) il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica ha emanato, in attuazione dell'art. 37 del TUF, il Regolamento di cui al DM 24 maggio 1999 n. 228 recante le norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento; successivamente modificato con DM 22 maggio 2000 n. 180 nonché con DM 31 gennaio 2003 n. 47;
- d) la Banca d'Italia ha emanato, in attuazione del TUF, il Provvedimento del Governatore 1° luglio 1998, il Provvedimento del Governatore 20 settembre 1999 ed il Provvedimento del Governatore 27 agosto 2003, recanti disposizioni per le società di gestione del risparmio, nonché Provvedimento del 14 aprile 2005;
- e) la società di gestione del risparmio di cui in epigrafe "ESTCAPITAL SOCIBEA" DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A., in sigla "ESTCAPITAL - SGR S.p.A.", (di seguito anche la "Società di Gestione") è iscritta al n. 174 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio, tenuto dalla Banca d'Italia;
- f) la Società di Gestione, con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26.5.2005 (e successive note di modifica del regolamento 13.7.2005, 10.8.2005, 14.9.2005 e delibera del 3.10.2005 di adeguamento agli emendamenti richiesti da Banca d'Italia - Filiale di Padova 221 da ultimo con nota autorizzativa del 23.9.2005 n. 901608), ha deliberato la costituzione ai sensi dell'art. 12 - bis del DM 228/1999 del fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato di cui in epigrafe denominato "REAL BLU FUND - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato" anche ad apporto, approvando il relativo Regolamento (di seguito anche "Regolamento del Fondo") che, nel suo testo definitivo si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- g) ai sensi degli artt. 36, comma 2, e 38 del TUF la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo è affidata alla Banca Depositaria 2Sbanca Spa Sede operativa di Milano (20158), Piazza Cordusio, con funzione, tra l'altro, di emissione e consegna dei certificati di partecipazione al Fondo nonché di rimborso delle quote del Fondo così come previsto al paragrafo 6 dell'allegato Regolamento;
- h) che, a norma del paragrafo 8.4 del regolamento sopra citato, le società FRASSINO S.R.L. e UNI LAND S.P.A. si sono

obbligate a sottoscrivere le quote del fondo, in via principale, mediante il conferimento di immobili prevalentemente locati (di seguito anche l'"Apporto" o gli "Apporti");

i) peraltro, nel relativo modulo di sottoscrizione dell'investitore UNI LAND S.P.A. e precisamente nell'allegato 1) veniva erroneamente indicato il foglio 77 anziché 67, nonché il mappale 4 anziché 5, errore quest'ultimo altresì riportato nella relazione di stima citata alla lettera successiva del presente atto; al riguardo le parti tutte confermano trattarsi di mero errore materiale;

l) con riferimento alla data del 21.3.2007 è stata redatta, da parte degli Esperti Indipendenti K2REAL - Key to Real S.r.l. con sede in Milano, Via Paolo Lomazzo n. 19, cap 20154, iscritta a Milano al n. 1762211 di REA, C.F., P.IVA e Reg. Imprese 04623710961, di cui al predetto paragrafo 8.4 del regolamento, ed ai sensi art. 12 - bis, comma 3, lettera a), del DM 228/1999, una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell'Apporto, nonché una perizia che attesta la compatibilità e la redditività dei beni conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo.

La relazione di stima conclude attribuendo:

* ai beni immobili di proprietà della società FRASSINO S.R.L. il valore complessivo di euro 45.210.000,00 (quarantacinquemilioniduecentodiecimila virgola zero zero) e pertanto, al netto del finanziamento infra descritto, il valore dell'apporto sarà pari a euro 18.565.000,00 (diciottomilionicinquecentosessantacinquemila virgola zero zero).

Detto valore - al netto del finanziamento di cui in appresso - risulta superiore al valore complessivo delle quote che verranno liberate a fronte dell'Apporto medesimo, con rinuncia dell'apportante alla frazione di quota corrispondente all'eccedenza e pertanto senza corresponsione di conguaglio in denaro;

* ai beni immobili di proprietà della società UNI LAND S.P.A. il valore complessivo di euro 48.790.000,00 (quarantottomilionisettecentonovantamila virgola zero zero) e pertanto, al netto del finanziamento infra descritto, il valore dell'apporto sarà pari a euro 20.035.000,00 (ventimilionitrentacinquemila virgola zero zero).

Detto valore - al netto del finanziamento di cui in appresso - risulta superiore al valore complessivo delle quote che verranno liberate a fronte dell'Apporto medesimo, con rinuncia dell'apportante alla frazione di quota corrispondente all'eccedenza e pertanto senza corresponsione di conguaglio in denaro;

m) ciascun Ente Apportante non è socio della Società di Gestione né fa parte del gruppo cui quest'ultima appartiene, e pertanto non trovano applicazione le cautele di cui



all'art. 12 - bis, comma 4, del DM 228/1999, precisandosi, peraltro, che FRASSINO S.R.L. e UNI LAND S.P.A. hanno assunto volontariamente, ai sensi del paragrafo 8.4 del Regolamento del Fondo, l'impegno a detenere per un periodo non inferiore a 2 (due) anni un ammontare pari al 30% (trenta per cento) delle quote sottoscritte a fronte degli apporti di cui al presente atto;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

i comparenti, nelle sopra precisate qualità e rappresentanza, CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1) (Premesse) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) (Apporti) Con il presente atto le società FRASSINO S.R.L. e UNI LAND S.P.A., come sopra costitutesi e rappresentate, apportano al fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "REAL BLU FUND - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato" gestito dalla società "ESTCAPITAL SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.", in sigla "ESTCAPITAL - SGR S.p.A.", con sede in Padova la quale, in tale propria qualità, accetta:

di proprietà della società FRASSINO S.R.L.

* immobile in Ravenna, San Vitale "denominato anche Lotto 2" Relativamente a detto apporto, le parti si danno reciprocamente atto che il fondo si assume il finanziamento n. 178 aperto da FRASSINO SRL con la Ber Banca Spa con sede a Bologna accollandosi il relativo importo risultante in linea capitale alla data odierna pari euro 26.645.000,00 (ventiseimilioneicentoquarantacinquemila virgola zero zero); di proprietà della società UNI LAND S.P.A.

* immobile in Ravenna, San Vitale "denominato anche Lotto 1" Relativamente a detto, le parti si danno reciprocamente atto che il fondo si assume il finanziamento n. 176 aperto da UNI LAND SPA con la Ber Banca Spa con sede a Bologna accollandosi il relativo importo risultante in linea capitale alla data odierna pari euro 28.755.000,00 (ventottomilioneisettecentocinquantaquinemila virgola zero zero).

I suddetti beni immobili sono analiticamente identificati, nella loro consistenza, confini, dati catastali e quant'altro necessario ed utile al loro conferimento nelle schede che al presente atto si allegano in un unico fascicolo sotto la lettera "B" e che devono intendersi qui integralmente richiamate e nuovamente trascritte.

Copia del presente atto verrà notificata al detto istituto di credito.

Art. 3) (Sottoscrizione e liberazione delle quote del Fondo) A fronte degli Apporti, vengono da ciascun Ente Apportante, sottoscritte per corrispondente importo le seguenti quote e precisamente:

- dalla società FRASSINO S.R.L. n. 74 (settantaquattro) quote del "REAL BLU FUND - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato" del valore nominale unitario di euro 250.000,00 (duecentocinquatamila virgola zero zero) ciascuna per complessivi Euro 18.500.000,00 (diciottomilionicinquecentomila virgola zero zero);

- dalla società UNI LAND S.P.A. n. 80 (ottanta) quote del "REAL BLU FUND - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato" del valore nominale unitario di euro 250.000,00 (duecentocinquatamila virgola zero zero) ciascuna per complessivi Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zero zero).

Pertanto, poiché i valori dei rispettivi complessi immobiliari attestati nella citata relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti, al netto dei rispettivi indebitamenti finanziari sia esaminati singolarmente che nel loro complesso, sono superiori al valore complessivo delle rispettive quote sottoscritte e liberate mediante gli Apporti stessi, si procede come segue:

- poiché il rapporto tra il valore di apporto della società FRASSINO S.R.L. (Euro 18.565.000,00 diciottomilionicinquecentosessantacinquemila virgola zero zero) ed il valore nominale unitario delle quote (Euro 250.000,00 - duecentocinquatamila virgola zero zero - ciascuna) porta ad un totale quote di 74,26, si precisa che l'apportante medesimo ha scelto di rinunciare alla frazione di quota (per un controvalore di Euro 65.000,00 sessantacinquemila virgola zero zero), determinandosi così l'attribuzione sopra eseguita di n. 74 quote.

E altresì poiché il rapporto tra il valore di apporto della società UNI LAND S.P.A. (Euro 20.035.000,00) ed il valore nominale unitario delle quote (Euro 250.000,00 - duecentocinquatamila virgola zero zero - ciascuna) porta ad un totale quote di 80,14, si precisa che l'apportante medesimo ha scelto di rinunciare alla frazione di quota (per un controvalore di Euro 35.000,00), determinandosi così l'attribuzione sopra eseguita di n. 80 quote.

Ciascun Ente Apportante, come sopra costituitosi e rappresentato, dichiara di rinunciare a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale possa derivare dal presente Apporto, con esonero dei competenti Direttori-Conservatori dei Registri Immobiliari degli Uffici del Territorio e dei Conservatori dei Pubblici Registri in genere da ogni loro responsabilità ed obbligo al riguardo.

Agli effetti di quanto previsto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 e a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 convertito in legge n. 248 del 4.8.2006, le parti, da me Notaio rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale



responsabilità dichiarano:

- che il pagamento del corrispettivo è avvenuto mediante assegnazione delle quote del fondo più volte citato;
- di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la conclusione del presente trasferimento,

I comparenti si dichiarano edotti che, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26.4.1986 n. 131.

Art. 4) (Effetti utili od onerosi) Il possesso e la disponibilità degli immobili oggetto del presente atto passano nel Fondo con effetto dalla data odierna. Ciascuna parte apportante, come sopra rappresentata, garantisce altresì l'assenza di diritti di prelazione a favore di terzi.

Frutti ed utili, da un lato, oneri e spese, dall'altro, relativi ai complessi immobiliari oggetto degli Apporti passano, rispettivamente, a favore ed a carico del Fondo con effetto dalla medesima predetta data.

Pertanto ciascun Ente Apportante si obbliga sin d'ora a tenere sollevato il Fondo da oneri e pesi, anche fiscali, riferibili al periodo anteriore a detto giorno ed il Fondo ad attribuire a ciascun Ente Apportante stesso frutti ed utilità percepiti riferibili al periodo anteriore a detto giorno procedendo ai relativi rimborsi e/o conguagli.

Art. 5) (Modalità ed accessori) I beni immobili oggetto degli Apporti vengono rispettivamente conferiti ed acquisiti in blocco, a corpo e non a misura, con tutti i fissi e gli infissi, accessioni e pertinenze, servizi attivi e passivi, apparenti e non apparenti, vincoli di natura pubblica e privata (compresi i vincoli risultanti dai contratti di locazione in essere, contratti dettagliatamente descritti nelle schede allegate sotto la lettera "B"), oneri accessori, quali competono e gravano su ciascun Ente Apportante, in virtù dei titoli di proprietà e di possesso pure descritti nelle schede allegate; e quindi nella situazione urbanistica e locativa ed in generale, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui si trovano, nota al Fondo ed alla società di gestione, e con ogni inerente diritto, ragione, azione, compresi i diritti di comproprietà delle aree e parti comuni dei condomini di cui facciano parte, e con l'area relativa ove trattasi di interi fabbricati, venendo in definitiva in forza di tutto quanto sopra apportato il Fondo immesso in pieno luogo e stato di ciascun Ente Apportante.

Art. 6) (Riserva di integrazioni) Le Parti sin d'ora fanno

riserva, occorrendo, di stipulare atti di integrazione, rettifica, migliore identificazione catastale, descrittiva e di consistenza delle porzioni immobiliari oggetto degli Apporti, impegnandosi ciascuna ad addivenirvi a semplice richiesta dell'altra parte.

Art. 7) (Garanzie e gravami) Ciascun Ente apportante, salvo ogni altro accordo con la Società di Gestione, a mezzo come sopra, presta tutte le garanzie di legge, si obbliga per ogni caso di evizione e di molestia, dichiarando e garantendo, in particolare, che quanto qui al Fondo apportato è tuttora di sua proprietà, libero da privilegi, da diritti di prelazione di terzi, da oneri - anche fiscali - arretrati, da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione dell'ipoteca citata nell'allegato B, che la parte apportante FRASSINO S.r.l., come sopra rappresentata, garantisce di aver integralmente estinto, come risulta da nulla osta al rilascio dell'assenso alla cancellazione totale di ipoteca della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA del 18.4.2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "C", obbligandosi a far cancellare l'ipoteca stessa a propria cura e spese.

Art. 8) (Dichiarazioni urbanistiche)

La società UNI LAND SPA quale Ente Apportante, come sopra rappresentato, dichiara e, sotto la propria responsabilità, richiamati sulle conseguenze anche penali delle attestazioni false e reticenti di cui all'art. 76 del T.U. del 28 dicembre 2000 n. 445, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, che il fabbricato rurale di cui al mappale 121 è stato realizzato secondo quanto riportato nella scheda che costituisce l'allegato "B" di questo atto, scheda che devono intendersi qui integralmente richiamata e nuovamente trascritta.

Ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 6.6.2001:

* la società FRASSINO S.R.L. mi produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ravenna in data 20.3.2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "D"

* la società UNI LAND S.P.A. mi produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ravenna in data 19.4.2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "E"

e dichiarano che dalle date suddette non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente agli immobili in oggetto.

Art. 9) (Trascrizioni) Si autorizza il perfezionamento di qualsiasi atto e formalità dipendenti dagli Apporti, e così pure l'esecuzione delle trascrizioni a favore del Fondo, con annotazione del rapporto gestorio a favore della Società di Gestione dei beni immobili oggetto degli Apporti medesimi, in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 2181T dell'11 novembre 1999.



Art. 10) (Dichiarazione fiscale)

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- che il valore dell'immobile di proprietà della società FRASSINO S.R.L. è di euro 45.210.000,00 (quarantacinquemilioni duecentodiecimila virgola zero zero) di cui euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) relativi alla parte di terreno con destinazione agricola

- che il valore dell'immobile di proprietà della società UNI LAND S.P.A. è di euro 48.790.000,00 (quarantottomilioni settecentonovantamila virgola zero zero)

Il presente atto è soggetto alla normativa introdotta dalla Legge di conversione (n. 257 del 19 ottobre 2004) del D.L. n. 220 del 3 agosto 2004 art. 3 quater seconda, cui gli apporti ai fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'art. 37 del TUF (D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modificazioni, e dall'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86 e successive modificazioni (norme più volte richiamate nel corpo del presente atto) costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati (così come espressamente evidenziato nel testo dell'atto e nelle schede che ne formano parte integrante e sostanziale allegate sotto la lettera "B") si considerano compresi agli effetti dell'IVA tra le operazioni di cui all'art. 2, terzo comma, lettera b) del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni, nonché, agli effetti dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'art. 4, comma 1, lettera a) numero 3) della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, D.P.R. 131/1986, nell'art. 10, comma 2, del testo unico delle imposte ipotecarie e catastali di cui al D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 e successive modificazioni, e nell'art. 4 della tariffa allegata a detto testo unico, D. Lgs. n. 347 del 1990; di conseguenza gli apporti - come il presente - a fondi immobiliari chiusi di una pluralità di immobili prevalentemente locati non sono considerati cessione di beni ai fini IVA, ma si considerano, per legge, assimilati ai conferimenti in società o altri enti di aziende o rami di aziende e scontano, pertanto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per ciascun tributo.

Art. 11) (Spese) Le spese del presente atto sono a carico di ciascun Ente Apportante.

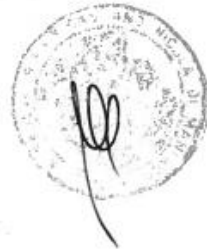
I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 13.30 (tredici e trenta)

Atto scritto da persona di mia fiducia su due fogli per otto pagine e fin qui della presente nona

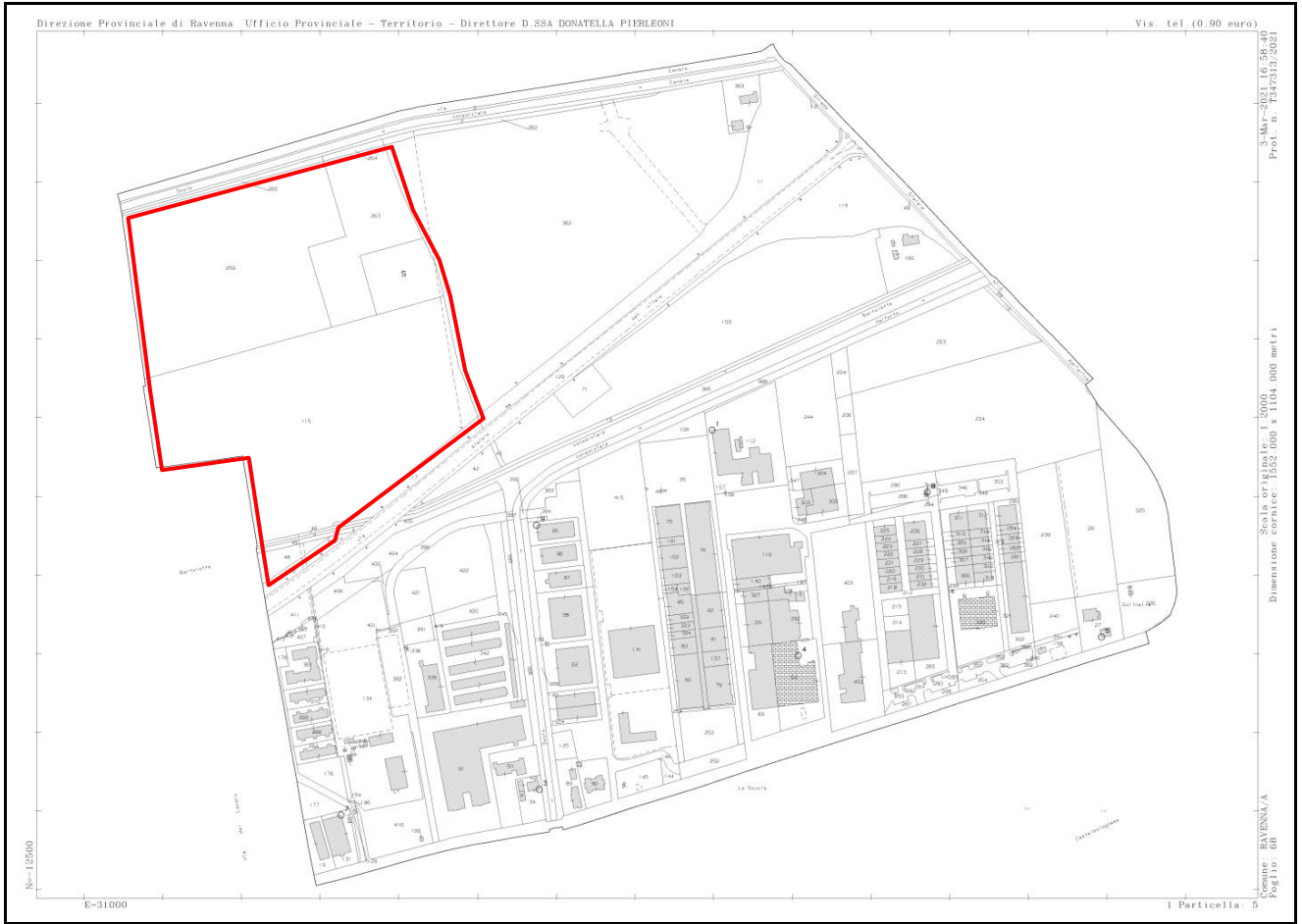
Alfieri Gioi
[Signature]

Verolena



ESTRATTI DI MAPPA





VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/06/2021
Ora: 16:41:59
Numero Pratica: T354904/2021
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2021

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di RAVENNA (H199) provincia RAVENNA



Soggetto richiesto:

REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILAIRE CHIUS sede MILANO (MI)
(CF: 09720460964)

Totali immobili: di catasto terreni 12



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 438
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 122,09 Lire 236.395; agrario Euro 138,64 Lire 268.445
Superficie: 23.343 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^a A17^b)
Partita: 26038



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 591
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 38,39; agrario Euro 32,45
Superficie: 4.654 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^a A17^b)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale intestati: 1

1. REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILAIRE CHIUS (CF 09720460964) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' 1/1



Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/06/2021
Ora: 16:41:59
Numero Pratica: T354904/2021
Pag: 2 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 8
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 46,85 Lire 90.708; agrario Euro 53,20 Lire 103.006
Superficie: 8.957 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{nl} A17^{bs}
Partita: 26038



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 12
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 245,01; agrario Euro 207,10
Superficie: 29.704 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{nl} A17^{bs}



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 121
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,60; agrario Euro 0,65
Superficie: 110 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 67 Particella 426
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 59,10 Lire 114.435; agrario Euro 67,11 Lire 129.950
Superficie: 11.300 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{nl} A17^{bs}
Partita: 32039



Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/06/2021
Ora: 16:41:59
Numero Pratica: T354904/2021
Pag: 3 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 67 Particella 593

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,16; agrario Euro 0,14

Superficie: 20 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{b)} A3^{a)}

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 7 - totale intestati: 1

1. REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILAIRE CHIUS (CF 09720460964) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' 1/1



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 68 Particella 5

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 56,91 Lire 110.200; agrario Euro 48,11 Lire 93.150

Superficie: 6.900 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{b)} A3^{a)}

Partita: 26038



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 68 Particella 48

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 9,73; agrario Euro 11,05

Superficie: 1.860 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{b)} A3^{a)}



Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/06/2021
Ora: 16:41:59
Numero Pratica: T354904/2021
Pag: 4 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 68 Particella 115

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 656,61 Lire 1.271.381; agrario Euro 538,60 Lire 1.042.875
Superficie: 77.250 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{b)} A3^{a)}
Partita: 32039



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 68 Particella 259

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 439,32; agrario Euro 371,35
Superficie: 53.262 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{a)} A17^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 68 Particella 263

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 144,63; agrario Euro 122,26
Superficie: 17.535 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{a)} A17^{b)}

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 8 al n. 12 - totale intestati: 1

1. REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILAIRE CHIUS (CF 09720460964) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' 1/1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

Marca da Bollo n. **01161814133119** del **25.09.2020** di € **16,00**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21 ottobre 2004 art.12 comma 3 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda **PG. 174667** presentata in data **06.Ottobre.2020** da **Massimo Pari**

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna

- Foglio 68 Mappali 48, 115, 5, 259, 263
- Foglio 67 Mappali 426, 593, 8, 12, 121, 438, 591

è destinata:

-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

-parte a "Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.106;

-parte a "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.76 C.4a;

-parte a "Sistema della mobilità, viabilità carrabile, strada urbana di scorrimento e/o interquartiere di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.38 C.1/2;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, verde di filtro e mitigazione, aree di filtro", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.58;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, principali svincoli e connessioni a raso 2° livello", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.38 C.5;

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it





Comune di Ravenna

VIVA DANTE
RAVENNA 1321-2021

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

L'area è inserita in parte negli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.22 C.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.30;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.33 C.3;

-dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

-parte a "Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.I.1.3 c8;

-parte a "Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.VI.2.3;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, Verde di filtro pubblico e privato, Verde di mitigazione e filtro", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.I.1.3;

-parte a "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Strade di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.2.3 c1;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Elettrodotti (132 - 220 - 380 KV)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;

-parte a "Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 - Reticolo idrografico", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.V.2.4;

L'area è inserita in parte negli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Principali svincoli e connessioni di progetto, A raso - 3° LIVELLO", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.2.3 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Primo Livello, Connessioni primarie di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c2;

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it





Comune di Ravenna

VIVA DANTE
RAVENNA 1321-2021

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.1.2 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50 ml.....)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.2.3 c4;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art.IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Ravenna, (data e numero di Protocollo Generale)

Il Dirigente del Servizio
Ing. Valentino Natali
(documento firmato digitalmente)

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto Esterne























