

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**IMF S.r.l. in Liquidazione**

**1<sup>a</sup> Integrazione del Rapporto di Stima del 27/07/2023**

**N° Gen. Rep. 11/2023**

Giudice Delegato: **Dott.sa Anna Ghedini**

Curatore Giudiziario: **Dott. Simone Nanni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto 009**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

**Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc..**

## **Lotto: 009**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

Eventuali comproprietari:

==.

#### **Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):**

Intestazione:

**Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

#### **Catasto terreni del Comune di Cento (D469) (FE):**

**foglio 46,**

**mapp. 1202, qual. seminativo, cl. 2, sup. mq. 1453, r.a € 7,50,**

**mapp. 1004, qual. seminativo, cl. 2, sup. mq. 2339, r.a € 12,08,**

**Confini:**

**Confini in corpo unico: mapp. 1001, mapp. 1005, via pubblica (mapp. 995, mapp. 996), ovvero.**

#### **Conformità catastale:**

**Trattasi di terreni edificabili rappresentati nella loro consistenza catastale, e non si rilevano particolari difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato agli atti catastali (mappe e visure).**

### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale i terreni in parola risultano liberi. Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Precedente Convenzione edilizia del Piano di Particolareggiato stipulata a favore del Comune di Cento con atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento del 28/01/2000 Rep. 43406, trascritta a Ferrara il 11/02/2000 al Reg. Part. 1560, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti per lo sviluppo dei terreni in quanto tali, con ogni limite per l'eventuale potenziale edificatorio limitato esclusivamente alla superficie fondiaria venduta, compreso ogni onere di incombente per ogni eventuale modifica alla Convenzione Urbanistica, qualora necessario, per ottenere lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

La vendita dei terreni in esame è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizia/urbanistica, compreso ogni eventuale aggiornamento e variazione dello strumento urbanistico, con ogni onere di incombente, nessuno escluso che resterà a totale carico dell'aggiudicatario, senza che questi possa sollevare eccezione alcuna.

Come rilevabile dalla cartografia interattiva del Comune di Cento il terreno ricade in Zona C – Art. 55 - Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione, residenziale (zona omogenea C), come da estratto dello strumento interattivo in allegato, precisando comunque che ogni verifica di natura urbanistica resta a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni variazione e/o aggiornamento che dovesse essere apportato dal Comune di Cento, e quindi fatta salva ogni diversa variazione dello strumento urbanistico, intendendosi terreni venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** del 04/04/2023, con Atto Tribunale di Ferrara, trascritta al reg. part. 11281, reg. gen. 14901, del 02/08/2024.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Giorgi, rep. 82394/17962 del 07/10/2010, trascritta al reg. part. 4521, reg. gen. 20168, del 04/11/2010.

4.2.2 *Pignoramenti:*

==.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

**4.3 Misure Penali**

==.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non disponibili.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ==.

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** per Atto del 07/10/2010, Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE) repertorio n. 82393, trascritto il 04/11/2010 al reg. part. 12045.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio Giuseppe 11 Giorgi di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L. deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione "IMF SRL".

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Urbanistica del 28/01/2000, Atto Notaio Giorgi rep. 43406/5176;
- Opere di urbanizzazione primaria inerenti al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata realizzate in virtù del Permesso di Costruire n. 22590 rilasciato dal Comune di Cento il 9 giugno 2009 Prot.n. 22590 - prat. n. 257/2009;

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità, in quanto trattasi di terreni in senza sovrastanti fabbricati. Da precisare che sul fronte prospiciente alla via Fava è realizzata una recinzione in muratura in faccia a vista che andrà chiusa nelle future pratiche edilizie eventualmente presentate.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla Soc. IMF S.r.l. in liquidazione e da ogni suo dante causa.

Ogni obbligazione ed ogni impegno, nessuno escluso, pertinenti terreni in stima, anche se non espressamente indicato nella presente relazione, si deve intendere traslato a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti eventualmente necessari per il reperimento di ogni standard urbanistico e/o similare necessario per lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti per il completamento delle unità immobiliari correlati al rispetto delle prescrizioni ed adempimenti nelle citate Convenzioni Urbanistiche e nei citati titoli edilizie.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizia/urbanistica, compreso ogni eventuale aggiornamento e variazione dello strumento urbanistico,

con ogni onere di incombente, nessuno escluso che resterà a totale carico dell'aggiudicatario, senza che questi possa sollevare eccezione alcuna.

Come rilevabile dalla cartografia interattiva del Comune di Cento il terreno ricade in Zona C – Art. 55 - Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione, residenziale (zona omogenea C), come da estratto dello strumento interattivo in allegato, precisando comunque che ogni verifica di natura urbanistica resta a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni variazione e/o aggiornamento che dovesse essere apportato dal Comune di Cento, e quindi fatta salva ogni diversa variazione dello strumento urbanistico, intendendosi terreni venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizia/urbanistica, compreso ogni eventuale aggiornamento e variazione dello strumento urbanistico, con ogni onere di incombente, nessuno escluso che resterà a totale carico dell'aggiudicatario, senza che questi possa sollevare eccezione alcuna.

Come rilevabile dalla cartografia interattiva del Comune di Cento il terreno ricade in Zona C – Art. 55 - Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione, residenziale (zona omogenea C), come da estratto dello strumento interattivo in allegato, precisando comunque che ogni verifica di natura urbanistica resta a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni variazione e/o aggiornamento che dovesse essere apportato dal Comune di Cento, e quindi fatta salva ogni diversa variazione dello strumento urbanistico, intendendosi terreni venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione, salvo aggiornamenti dello strumento urbanistico vigente, che sono comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

## Descrizione:

**Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc.**

di cui al punto A.

Trattasi di terreni edificabili siti in Comune di Cento, posti nelle immediate vicinanze di via Augusto Fava cc.nn. 36/38. I terreni hanno una forma regolare.

Ai terreni si accede da via Augusto Fava attraverso cancello precario in profili metallici, con recinzione in muratura in faccia a vista.

Si procede quindi alla descrizione ed alla relativa stima delle singole unità immobiliari.

I terreni edificabili in parola rappresentano una parte del lotto 1), che è già stato in parte edificato con la realizzazione dei corpi di fabbrica F) e G) già completati o in corso di completamento.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche necessarie di natura urbanistica verifiche per la determinazione dell'effettiva superficie utile (SU) ancora realizzabile sui terreni in parola, precisando che ogni limitazione e vincolo di natura urbanistica che grava sul terreno in parola è a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

#### Dati di consistenza.

Superficie catastale mapp. 1202, mq. 1453, mapp. 1004, mq. 2339, per complessivi mq. 3792,0

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile (mapp. 1202)	sup lorda	1.453,0	1,00	1.453,00
Terreno edificabile (mapp. 1004)	sup lorda	2.339,0	1,00	2.339,00
		<b>3.792,00</b>		<b>3.792,00</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale dei terreni nel loro complesso, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

I valori unitari esposti vengono assunti tengono quindi conto in modo unitario di ogni incidenza che i terreni hanno nella formazione delle lottizzazioni di cui fanno parte, sia quali aree in previsione di futura cessione quali l'area verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni, sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto della natura dei beni immobili e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento. I valori assunti tengono poi già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali qualora necessaria.

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione dei limiti della eventuale capacità edificatoria come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative al terreno edificabile in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data da ogni amministrazione pubblica competente.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla Soc. IMF S.r.l. in liquidazione e da ogni suo dante causa.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova.

La stima è da intendersi per gli immobili liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

La vendita dei terreni in parola è da intendersi "a corpo".

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio qualora presente, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.



La stima viene effettuata a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.  
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Terreno edificabile (mapp. 1202)	1 453,0	€ 300,00	€ 435 900,00
Terreno edificabile (mapp. 1004)	2 339,0	€ 300,00	€ 701 700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1 137 600,00
Valore corpo			€ 1 137 600,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1 137 600,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1 137 600,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Terreno edificabile (mapp. 1202), Terreno edificabile (mapp. 1004),	3 792,0	€ 1 137 600,00	€ 1 137 600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. ( min.15%)	€ 170 640,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 40,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 967 000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>1</sup>**

- Estratto di mappa,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Estratto strumento urbanistico Comune di Cento.
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 08/08/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>1</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della IMF S.r.l. in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), e successiva Liquidazione Giudiziaria del 04/04/2023 R.F. 11/2023, procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**LOTTO 9**

**ALLEGATO**

- Estratto di mappa catastale.

N=22400

E=-37000

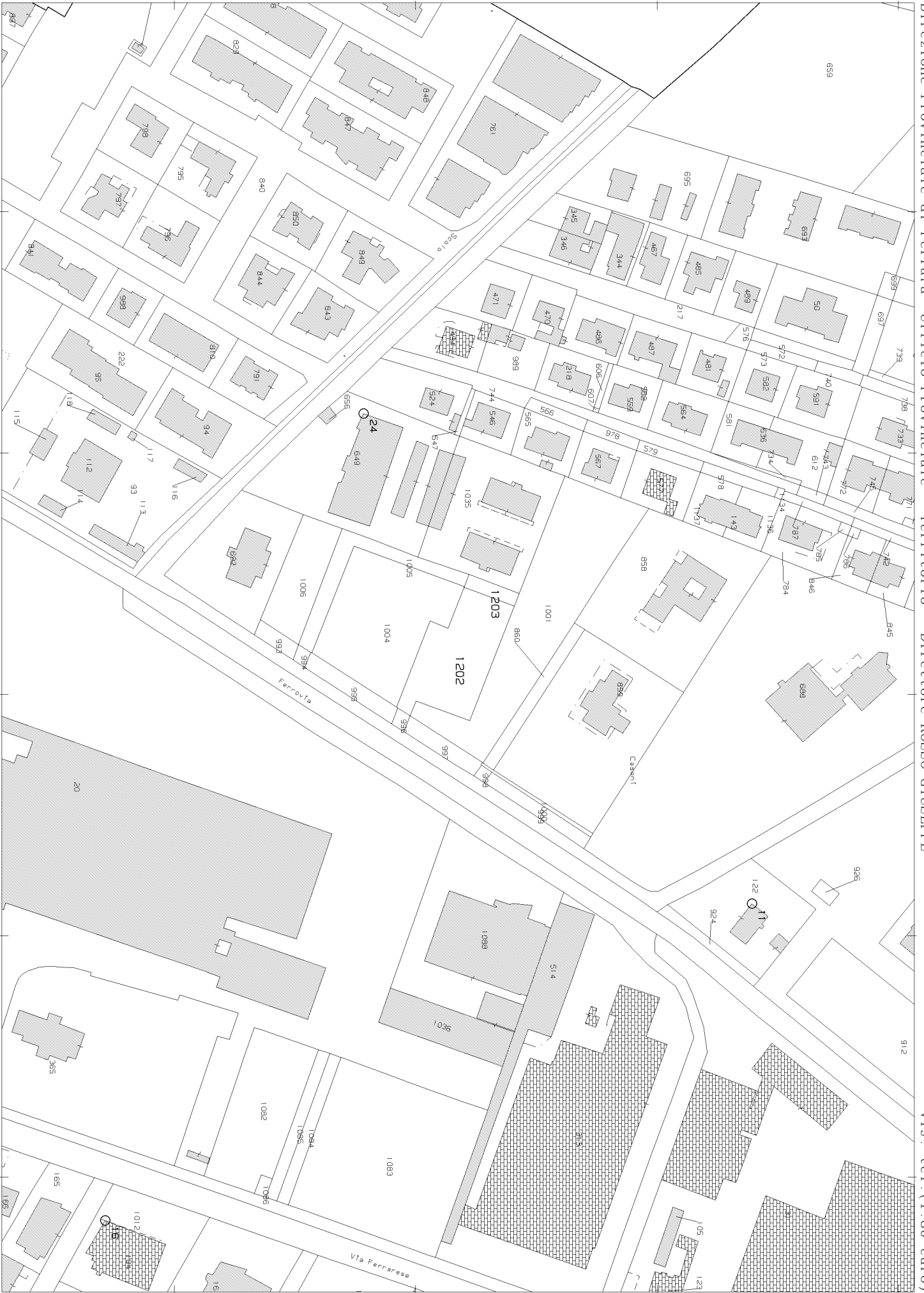




Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.





Foto 5.

**LOTTO 9**

**ALLEGATO**

- Visure catastali storiche.

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/08/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/08/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1202**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 15,77**

agrario **Euro 7,50**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** B14<sup>a</sup>) A5<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **1.453 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### > 1. IMF SRL (CF 03991470372)

sede in **CENTO (FE)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

#### 📅 dall'impianto al 09/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Impianto meccanografico del 10/10/1975

#### 📅 dal 09/01/1992 al 04/03/1993

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **687**

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

Annotazioni: deriva dal num 51 del fog 46  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Foglio **46** Particella **688**

#### 📅 dal 04/03/1993 al 08/05/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)

Annotazioni: deriva dal num 687 del fog 46  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

📅 dal **08/05/2000** al **28/05/2010**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CENTO (C469) (FE)**  
Foglio **46** Particella **857**

📅 dal **28/05/2010** al **07/08/2024**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CENTO (C469) (FE)**  
Foglio **46** Particella **1003**

📅 dal **07/08/2024**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CENTO (C469) (FE)**  
Foglio **46** Particella **1202**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 692*  
*Foglio 46 Particella 687*

FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 691*  
*Foglio 46 Particella 858*  
*Foglio 46 Particella 859*  
*Foglio 46 Particella 860*

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 1005*  
*Foglio 46 Particella 1004*  
*Foglio 46 Particella 1002*  
*Foglio 46 Particella 996*  
*Foglio 46 Particella 1001*  
*Foglio 46 Particella 1000*  
*Foglio 46 Particella 999*  
*Foglio 46 Particella 857*  
*Foglio 46 Particella 995*  
*Foglio 46 Particella 1006*  
*Foglio 46 Particella 993*  
*Foglio 46 Particella 998*  
*Foglio 46 Particella 997*  
*Foglio 46 Particella 994*

FRAZIONAMENTO del 07/08/2024 Pratica n. FE0059080 in atti dal 07/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35004-67.06/08/2024 presentato il 07/08/2024 (n. 59080.1/2024)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 1003*  
*Foglio 46 Particella 1203*

---

## > Dati di classamento

📅 dall'impianto al **12/04/1979**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CENTO (C469) (FE)**  
Foglio **46** Particella **51**  
Redditi: dominicale **Euro 903,02 Lire 1.748.481**  
agrario **Euro 358,96 Lire 695.053**

Impianto meccanografico del 10/10/1975

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>a</sup> A5<sup>b</sup>)**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U**  
Superficie: **33.905 m<sup>2</sup>**

Partita: **3732**

 dal **12/04/1979** al **19/11/1982**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 367,90 Lire 712.344**  
agrario **Euro 175,10 Lire 339.050**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b</sup> B14<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **33.905 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VOLTURA D'UFFICIO del 12/04/1979 in atti dal 09/07/1987 (n. 120479)

 dal **19/11/1982** al **07/09/1983**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 340,17 Lire 658.664**  
agrario **Euro 161,91 Lire 313.500**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>a</sup> A5<sup>b</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **31.350 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/11/1982 in atti dal 09/07/1987 (n. 191182)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
Foglio **46** Particella **649**

 dal **07/09/1983** al **09/01/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 330,51 Lire 639.965**  
agrario **Euro 157,31 Lire 304.600**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b</sup> B14<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **30.460 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/09/1983 in atti dal 09/07/1987 (n. 70983)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

📅 dal **09/01/1992** al **04/03/1993**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **687**

Redditi: dominicale **Euro 203,34 Lire 393.727**

agrario **Euro 96,78 Lire 187.400**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>a</sup> A5<sup>b</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **18.740 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

📅 dal **04/03/1993** al **08/05/2000**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

Redditi: dominicale **Euro 183,87 Lire 356.014**

agrario **Euro 87,51 Lire 169.450**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b</sup> B14<sup>a</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **16.945 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

📅 dal **08/05/2000** al **08/05/2000**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

Redditi: dominicale **Euro 209,85 Lire 406.333**

agrario **Euro 99,88 Lire 193.400**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b</sup> B14<sup>a</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **19.340 m<sup>2</sup>**

*Foglio 46 Particella 655*

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

Annotazioni: deriva dal num 51 del fog 46

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 51*

*Foglio 46 Particella 688*

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)

Annotazioni: deriva dal num 687 del fog 46

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 692*

*Foglio 46 Particella 687*

Variazione del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr - comprende le particelle:52

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 52*

📅 dal **08/05/2000** al **28/05/2010**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **857**

Redditi: dominicale **Euro 133,48 Lire 258.444**

agrario **Euro 63,53 Lire 123.010**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b)</sup> B14<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **12.301 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 691*

*Foglio 46 Particella 858*

*Foglio 46 Particella 859*

*Foglio 46 Particella 860*

📅 dal **28/05/2010** al **07/08/2024**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1003**

Redditi: dominicale **Euro 17,07**

agrario **Euro 8,12**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>b)</sup> B14<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **1.573 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 1005*

*Foglio 46 Particella 1004*

*Foglio 46 Particella 1002*

*Foglio 46 Particella 996*

*Foglio 46 Particella 1001*

*Foglio 46 Particella 1000*

*Foglio 46 Particella 999*

*Foglio 46 Particella 857*

*Foglio 46 Particella 995*

*Foglio 46 Particella 1006*

*Foglio 46 Particella 993*

*Foglio 46 Particella 998*

*Foglio 46 Particella 997*

*Foglio 46 Particella 994*

📅 dal **07/08/2024**

**Immobile attuale**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1202**

Redditi: dominicale **Euro 15,77**

agrario **Euro 7,50**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>a)</sup> A5<sup>b)</sup>**

FRAZIONAMENTO del 07/08/2024 Pratica n. FE0059080 in atti dal 07/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35004-67.06/08/2024 presentato il 07/08/2024 (n. 59080.1/2024)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **1.453 m<sup>2</sup>**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 1003*  
*Foglio 46 Particella 1203*

## > Altre variazioni

📅 dal **07/09/1999** al **08/05/2000**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

VOLTURA D'UFFICIO del 07/09/1999 in atti dal 07/09/1999

📅 dal **28/05/2010** al **07/08/2024**

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1003**

Variazione del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

Annotazione di immobile: sr - superficie reale= 1587 mq

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 1005*  
*Foglio 46 Particella 993*  
*Foglio 46 Particella 1002*  
*Foglio 46 Particella 1001*  
*Foglio 46 Particella 997*  
*Foglio 46 Particella 995*  
*Foglio 46 Particella 1006*  
*Foglio 46 Particella 999*  
*Foglio 46 Particella 1004*

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 51**

➤ **1. RIZZOLI Elvira ; Fu Andrea Ved Govoni**

📅 dall'impianto al 21/03/1979

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 10/10/1975

➤ **2. SIF-IMMOBILIARE FERRARA-S.R.L. (CF 00657580387)**

sede in MIRABELLO (FE)

📅 dall'impianto al 21/03/1979

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

➤ **1. ESSICCATOI FAVA S P A (CF 00040200388)**

sede in CENTO (FE)

📅 dal 23/04/1969 al 29/11/1973

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/04/1969 Pubblico ufficiale TURA F Sede CENTO (FE) Repertorio n. 22130 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 560 registrato in data 12/05/1969 - Voltura n. 6679 in atti dal 21/03/1979



➤ **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**

📅 dal 29/11/1973 al 09/01/1992  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

➤ **1. SIF-IMMOBILIARE FERRARA-S.R.L. (CF 00657580387)**

sede in MIRABELLO (FE)  
📅 dal 21/03/1979 al 23/04/1969  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)

3. Atto del 29/11/1973 Pubblico ufficiale TURA F Sede CENTO (FE) Repertorio n. 39527 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 1435 registrato in data 01/12/1973 - Voltura n. 6779 in atti dal 21/03/1979

4. VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 6579 in atti dal 21/03/1979

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 687**

➤ **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**

📅 dal 09/01/1992 al 04/03/1993  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 5)

5. FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 691**

➤ **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**

📅 dal 04/03/1993 al 07/09/1999  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 6)

6. FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.P.A. CENTO CON SEDE IN CENTO (CF 00178790382)**

📅 dal 07/09/1999 al 08/05/2000  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 7)

7. VOLTURA D'UFFICIO del 07/09/1999 - Voltura.1/1999 in atti dal 07/09/1999

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 857**

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.S. (CF 00178790382)**

sede in CENTO (FE)  
📅 dal 28/06/1999 al 28/05/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 28/06/1999 Pubblico ufficiale GIORGI Sede CENTO (FE) Repertorio n. 40843 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 207 registrato in data 19/07/1999 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 54755.1/2001 - Pratica n. 89085 in atti dal 21/05/2001

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.P.A. CENTO CON SEDE IN CENTO (CF 00178790382)**

📅 dal 08/05/2000 al 28/06/1999  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 9)

9. FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 1003**

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.S. (CF 00178790382)**

sede in CENTO (FE)  
📅 dal 28/05/2010 al 07/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 10)

10. FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

➤ **1. IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L. (CF 03991470372)**

sede in CENTO (FE)  
📅 dal 07/10/2010 al 12/07/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

11. Atto del 07/10/2010 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 82393 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12045.1/2010 Reparto PI di FERRARA in atti dal 04/11/2010

- **1. IMF SRL (CF 03991470372)**  
sede in CENTO (FE)  
📅 dal 12/07/2016 al 07/08/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

12. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8469.1/2016 Reparto PI di FERRARA in atti dal 26/07/2016

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 1202**

- **1. IMF SRL (CF 03991470372)**  
sede in CENTO (FE)  
📅 dal 07/08/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 13)

13. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8469.1/2016 Reparto PI di FERRARA in atti dal 26/07/2016

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CENTO (C469) (FE)  
Foglio **46** Particella **1003**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) B14: Consorzio 6° circondario - canale di cento  
b) A5: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra panaro - samoggia e reno)

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1004**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 25,38**

agrario **Euro 12,08**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** A5<sup>a</sup>) B14<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **2.339 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** SR - Superficie reale= 2360 MQ

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. IMF SRL (CF 03991470372)

Sede in **CENTO (FE)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

#### 📅 dall'impianto al 09/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Impianto meccanografico del 10/10/1975

#### 📅 dal 09/01/1992 al 04/03/1993

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **687**

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

Annotazioni: deriva dal num 51 del fog 46

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Foglio **46** Particella **688**

#### 📅 dal 04/03/1993 al 08/05/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)

Annotazioni: deriva dal num 687 del fog 46

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti**

📅 dal 08/05/2000 al 28/05/2010

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio 46 Particella 857

📅 dal 28/05/2010

**Immobile attuale**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio 46 Particella 1004

**immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 692*

*Foglio 46 Particella 687*

FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 691*

*Foglio 46 Particella 858*

*Foglio 46 Particella 859*

*Foglio 46 Particella 860*

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 1005*

*Foglio 46 Particella 1002*

*Foglio 46 Particella 996*

*Foglio 46 Particella 1001*

*Foglio 46 Particella 1000*

*Foglio 46 Particella 999*

*Foglio 46 Particella 857*

*Foglio 46 Particella 995*

*Foglio 46 Particella 1006*

*Foglio 46 Particella 993*

*Foglio 46 Particella 1003*

*Foglio 46 Particella 998*

*Foglio 46 Particella 997*

*Foglio 46 Particella 994*

---

## > Dati di classamento

📅 dall'impianto al 12/04/1979

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio 46 Particella 51

Redditi: dominicale **Euro 903,02 Lire 1.748.481**

agrario **Euro 358,96 Lire 695.053**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>b)</sup> A5<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U**  
Superficie: **33.905 m<sup>2</sup>**

Partita: **3732**

Impianto meccanografico del 10/10/1975

📅 dal 12/04/1979 al 19/11/1982

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 367,90 Lire 712.344**

agrario **Euro 175,10 Lire 339.050**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>a</sup> B14<sup>b</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **33.905 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VOLTURA D'UFFICIO del 12/04/1979 in atti dal 09/07/1987 (n. 120479)

📅 dal 19/11/1982 al 07/09/1983

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 340,17 Lire 658.664**

agrario **Euro 161,91 Lire 313.500**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>b</sup> A5<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **31.350 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/11/1982 in atti dal 09/07/1987 (n. 191182)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 649*

📅 dal 07/09/1983 al 09/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **51**

Redditi: dominicale **Euro 330,51 Lire 639.965**

agrario **Euro 157,31 Lire 304.600**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>a</sup> B14<sup>b</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **30.460 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/09/1983 in atti dal 09/07/1987 (n. 70983)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 655*

📅 dal 09/01/1992 al 04/03/1993

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **687**

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

Annotazioni: deriva dal num 51 del fog 46

Redditi: dominicale Euro 203,34 Lire 393.727  
agrario Euro 96,78 Lire 187.400

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>b)</sup> A5<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **18.740 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

 dal 04/03/1993 al 08/05/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

Redditi: dominicale Euro 183,87 Lire 356.014  
agrario Euro 87,51 Lire 169.450

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>a)</sup> B14<sup>b)</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **16.945 m<sup>2</sup>**

Partita: **5713**

 dal 08/05/2000 al 08/05/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

Redditi: dominicale Euro 209,85 Lire 406.333  
agrario Euro 99,88 Lire 193.400

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>a)</sup> B14<sup>b)</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **19.340 m<sup>2</sup>**

 dal 08/05/2000 al 28/05/2010

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **857**

Redditi: dominicale Euro 133,48 Lire 258.444  
agrario Euro 63,53 Lire 123.010

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 51*

*Foglio 46 Particella 688*

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)

Annotazioni: deriva dal num 687 del fog 46

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 692*

*Foglio 46 Particella 687*

Variazione del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr - comprende le particelle:52

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 52*

FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

Annotazione di immobile: sr

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5<sup>a</sup>) B14<sup>b</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **12.301 m<sup>2</sup>**

📅 dal 28/05/2010

**Immobile attuale**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1004**

Redditi: dominicale **Euro 25,38**  
agrario **Euro 12,08**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B14<sup>b</sup>) A5<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **2.339 m<sup>2</sup>**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 691*

*Foglio 46 Particella 858*

*Foglio 46 Particella 859*

*Foglio 46 Particella 860*

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**

*Foglio 46 Particella 1005*

*Foglio 46 Particella 1002*

*Foglio 46 Particella 996*

*Foglio 46 Particella 1001*

*Foglio 46 Particella 1000*

*Foglio 46 Particella 999*

*Foglio 46 Particella 857*

*Foglio 46 Particella 995*

*Foglio 46 Particella 1006*

*Foglio 46 Particella 993*

*Foglio 46 Particella 1003*

*Foglio 46 Particella 998*

*Foglio 46 Particella 997*

*Foglio 46 Particella 994*

---

## > Altre variazioni

📅 dal 07/09/1999 al 08/05/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **691**

VOLTURA D'UFFICIO del 07/09/1999 in atti dal 07/09/1999

📅 dal 28/05/2010

**Immobile attuale**

Comune di **CENTO (C469) (FE)**

Foglio **46** Particella **1004**

Variazione del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

Annotazione di immobile: sr - superficie reale= 2360 mq  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CENTO (C469) (FE)**  
*Foglio 46 Particella 1005*  
*Foglio 46 Particella 993*  
*Foglio 46 Particella 1002*  
*Foglio 46 Particella 1001*  
*Foglio 46 Particella 997*  
*Foglio 46 Particella 995*  
*Foglio 46 Particella 1003*  
*Foglio 46 Particella 1006*  
*Foglio 46 Particella 999*

## > Storia degli intestati dell'immobile

### Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CENTO (C469) (FE)** Foglio 46 Particella 51

- **1. RIZZOLI Elvira ; Fu Andrea Ved Govoni**  
📅 dall'impianto al 21/03/1979  
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 1)  
1. Impianto meccanografico del 10/10/1975
- **2. SIF-IMMOBILIARE FERRARA-S.R.L.**  
**(CF 00657580387)**  
Sede in MIRABELLO (FE)  
📅 dall'impianto al 21/03/1979  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- **1. ESSICCATOI FAVA S P A**  
**(CF 00040200388)**  
Sede in CENTO (FE)  
📅 dal 23/04/1969 al 29/11/1973  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)  
2. Atto del 23/04/1969 Pubblico ufficiale TURA F Sede CENTO (FE) Repertorio n. 22130 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 560 registrato in data 12/05/1969 - Voltura n. 6679 in atti dal 21/03/1979
- **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**  
📅 dal 29/11/1973 al 09/01/1992  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)  
3. Atto del 29/11/1973 Pubblico ufficiale TURA F Sede CENTO (FE) Repertorio n. 39527 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 1435 registrato in data 01/12/1973 - Voltura n. 6779 in atti dal 21/03/1979
- **1. SIF-IMMOBILIARE FERRARA-S.R.L.**  
**(CF 00657580387)**  
Sede in MIRABELLO (FE)  
📅 dal 21/03/1979 al 23/04/1969  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)  
4. VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 6579 in atti dal 21/03/1979

### Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CENTO (C469) (FE)** Foglio 46 Particella 687

- **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**  
📅 dal 09/01/1992 al 04/03/1993  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 5)  
5. FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1992 (n. 448.1/1991)

### Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CENTO (C469) (FE)** Foglio 46 Particella 691

- **1. SPA IMMOBILIARE RIGONE CON SEDE IN CENTO**  
📅 dal 04/03/1993 al 07/09/1999  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 6)  
6. FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 226.1/1992)
- **1. IMMOBILIARE RIGONE S.P.A. CENTO CON SEDE IN CENTO**  
**(CF 00178790382)**  
7. VOLTURA D'UFFICIO del 07/09/1999 - Voltura.1/1999 in atti dal 07/09/1999



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal 07/09/1999 al 08/05/2000  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 7)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 857**

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.S.**  
**(CF 00178790382)**  
Sede in CENTO (FE)

📅 dal 28/06/1999 al 28/05/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.P.A. CENTO CON SEDE IN CENTO**  
**(CF 00178790382)**

📅 dal 08/05/2000 al 28/06/1999  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 9)

8. Atto del 28/06/1999 Pubblico ufficiale GIORGI Sede CENTO (FE) Repertorio n. 40843 - UR Sede CENTO (FE) Registrazione n. 207 registrato in data 19/07/1999 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 54755.1/2001 - Pratica n. 89085 in atti dal 21/05/2001

9. FRAZIONAMENTO del 08/05/2000 Pratica n. 37344 in atti dal 08/05/2000 (n. 1444.1/2000)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CENTO (C469) (FE) Foglio 46 Particella 1004**

➤ **1. IMMOBILIARE RIGONE S.S.**  
**(CF 00178790382)**  
Sede in CENTO (FE)

📅 dal 28/05/2010 al 07/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 10)

➤ **1. IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L.**  
**(CF 03991470372)**  
Sede in CENTO (FE)

📅 dal 07/10/2010 al 12/07/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

➤ **1. IMF SRL (CF 03991470372)**  
Sede in CENTO (FE)

📅 dal 12/07/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

10. FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. FE0114225 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 114225.1/2010)

11. Atto del 07/10/2010 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 82393 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12045.1/2010 Reparto PI di FERRARA in atti dal 04/11/2010

12. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8469.1/2016 Reparto PI di FERRARA in atti dal 26/07/2016

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

- a) A5: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra panaro - samoggia e reno)  
b) B14: Consorzio 6° circondario - canale di cento

**LOTTO 9**

**ALLEGATO**

- Estratto strumento urbanistico  
Comune di Cento.
-






**COMUNE DI CENTO**  
**PROVINCIA DI FERRARA**

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**  
(L.R. n. 16 del 21.12.2012)  
**VARIANTE 2018**

ADOZIONE: Del. CC n. 59 del 28/08/2019
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 96 del 29/12/2021

**Il presente documento è stato aggiornato in base all'espressione dell'Intesa unica ai sensi dell'art.13, comma 5 L.R. n.16/2012, sottoscritto e assunto agli atti del comune con prot. 39305 del 30.07.2020 e all'Approvazione del C.C n. 96 del 29/12/2021**

Assessore all'Urbanistica <b>Rossano Bozzoli</b>	Il Sindaco <b>Edoardo Accorsi</b>	Vice Segretario Comunale <b>Mauro Zuntini</b>
<b>OIKOS RICERCHE SRL</b> Ing Roberto Farina (progettista)	<b>COMUNE DI CENTO</b>	
Ing. Alessandra Carini Urb. Diego Pellattiero Geom. Antonio Conticello  	Arch. Beatrice Contri Ing. Giuseppe Di Marco Arch. Cecilia Salerno Dott.ssa Gianna Fortini	
<b>B</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	

orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,50$  mq./mq. di  $S_f$

Altezza massima  $H = 10,0$  ml (pari a n.3 piani fuori terra)

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheeggi P3 = 20 mq./100 mq. di  $S_u$

Almeno il 35% della Superficie territoriale ( $S_t$ ) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### SCHEDA 36 – AREE A NORD DI VIA GIOVANNINA VIA MODUGNO (ex C11)

(scheda oss\_39 del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)

Le aree facenti parte del comparto C11 oggetto di piano particolareggiato, tenuto conto dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione e della loro presa in carico dal Comune, sono perimetrate dal piano della Ricostruzione come zone G1 (aree verdi cedute), zone BO\* (lotti insediati), e zona B1.36 (lotti da insediare), zona entro la quale sono assegnate le quantità di SU e l'Hmax = 10 m. definite dal PUA ai sensi della scheda 11 dell'art.55 delle presenti NTA.

#### SCHEDA 37 – AREE A CORPORENO, LOTTIZZAZIONE PREDIO RAMEDELLO

(scheda oss\_52 del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)

Le aree facenti parte del comparto oggetto di piano particolareggiato, tenuto conto dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione e della loro presa in carico dal Comune, sono perimetrate dal piano della Ricostruzione come zone G1 (aree verdi cedute), e zona B1.37, entro la quale all'unico lotto ancora da insediare (n.7 del P.P. con  $S_f = 586$  mq.) è assegnata una  $S_u = 250$  mq. con  $H_{max} = 10$  m., mantenendo gli allineamenti definiti dal PUA previgente, fino a m.2,50 dal parcheggio già realizzato.

#### **Art. 55 Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C) C**

Tali comparti sono costituiti da zone non edificate che per un organico rapporto con le aree limitrofe spesso già urbanizzate si prescrive debbano essere attuate attraverso un intervento urbanistico preventivo.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

$U.t. = 0,35$  mq./mq. di S.t.

$H.f. = 10$  ml.

$S_2 = 0,75$  mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi.

#### SCHEDA 1 - COMPARTO A RENAZZO C1

Tale area contraddistinta con la sigla C1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5 ) si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio M. Montanari di Cento in data 09/12/1982, Rep. n° 16270, Racc. n° 2366, reg. a Cento il 16/12/1982 n° 1710 Vol. 99, trascritto presso la Conservatoria di Ferrara.

#### SCHEDA 2 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' RENO CENTESE C2

L'area contraddistinta con la sigla C2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 1) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 27/02/1997 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### SCHEDA 3 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' XII MORELLI C3

L'area contraddistinta con la sigla C3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 3) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 132 del 03/09/1996 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### SCHEDA 4 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CORPORENO C4

L'area contraddistinta con la sigla C4 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 6) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 20/02/1996 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### SCHEDA 5 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, ZONA VIA MARESCALCA C5

L'area contraddistinta con la sigla C5 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 110 del 05/08/1994 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 10/02/1995, Rep. n° 5897, Racc. n° 1033.

#### SCHEDA 6 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA DELLA QUERCIA C6

L'area contraddistinta con la sigla C6 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 12/03/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 21/04/1993, Rep. n° 7682, Racc. n° 698.

#### SCHEDA 7 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, ZONA VIA S.ORSANO C7

L'area contraddistinta con la sigla C7 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 13/04/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Umberto Tosi di S. Pietro in Casale in data 27/07/1993, Rep. n° 3064, Racc. n° 909.

#### SCHEDA 8 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA GIOVANNINA C8

L'area contraddistinta con la sigla C8 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 173 del 22/12/1994 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 06/03/1995, Rep. n° 19302, Racc. n° 1720.

#### SCHEDA 9 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA RIGONE C9

L'area contraddistinta con la sigla C9 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 16/02/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 27/03/1993, Rep. n° 294, Racc. n° 75.

#### SCHEDA 10 - AREA CON QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA C10

Tale area è contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla C10.

USI PREVISTI: U1, U4, U7, U10, U14, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

##### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il comparto è soggetto ad intervento urbanistico preventivo (P.P.)

U.t. = 0,40 mq./mq. di S.t.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi della quale il 50% sarà ad ampliamento della area G1 limitrofa (facente parte della lottizzazione Cm.2)

H.f. = 16 ml.

In sede di definizione del P.P. il 10% di S.U. sarà oggetto di un intervento di Edilizia Convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28/01/1977 n. 10.

#### SCHEDA 11 - AREE A NORD DI VIA GIOVANNINA, A CENTO C11

Tali aree sono contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) con la sigla C11.

##### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.). In sede di definizione del P.P. il 50% della S.t. dell'intero comparto C11 sarà destinato a zona C ed il restante 50% a zona G1.

Nell'area C dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi.

Si specifica che il precedente valore U.t. dovrà essere calcolato sulla S.t. relativa alla sola area C.

Nell'area G1 invece dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

USI PREVISTI: U18, U19.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

U.f. = 0,25 mq./mq. (limitatamente alle attrezzature coperte)

P2 = 25 mq./100 mq. di S.f. (solo per l'uso 19)

Si prescrive inoltre che tale area G1 dovrà essere realizzata ed attrezzata interamente a spese del proprietario dell'intero comparto C11 e successivamente ceduta gratuitamente al Comune.

#### SCHEDA 11bis - AREA A NORD DI VIA GIOVANNINA, A CENTO C11bis

Il comparto è costituito da una zona non edificata posta a confine della via Giovannina che per un organico rapporto con le aree limitrofe già urbanizzate si prescrive debba essere attuato attraverso

un intervento urbanistico preventivo. Nell'area in oggetto viene realizzata una vasca di accumulo delle acque meteoriche, da parte degli Enti competenti, al di sotto della superficie destinata a verde pubblico.

USI PREVISTI: U1, U4, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

SU massima realizzabile: 8000 mq.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi.

Il lottizzante si deve impegnare a versare un contributo per la realizzazione delle vasche di accumulo di pioggia da realizzarsi in via Del Macello, in quantità e modalità da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione del P.P.

SCHEDA 12 - AREA IN VIA PEDAGNA, A CORPORENO C12

Nell'area contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla C12 (Tav. 6) sono ammessi esclusivamente gli USI e gli INTERVENTI relativi alle zone C.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata. Si specifica inoltre che tale comparto C12 sarà così suddiviso:

Area edificabile:

S.t. = 20.000 mq.

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 m.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. (verde e parcheggi)

S.U. = 7.000 mq.

S2 = 5.250 mq.

Area a verde pubblico attrezzato: da cedere gratuitamente al Comune mediante Convenzione da stipulare contestualmente all'approvazione del P.P.

S.t. = 10.000 mq.

SCHEDA 13 - AREA A SUD DI VIA BOLOGNA, A CENTO C13

In tale area, contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) con la sigla C13, è consentita esclusivamente alla Associazione A.N.F.F.A.S. o collegate, la realizzazione di edifici e strutture da adibire ad attività formative, ricreative, ed assistenziali, nonché i relativi alloggi per i fruitori di tali attrezzature.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.).



U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2= 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi

#### SCHEDA 14 - AREE AD EST DI VIA DI RENAZZO, A RENAZZO C14

Tali aree sono contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G (Tav. 5) con la sigla C14.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata col Comune una Convenzione con cui i proprietari dei lotti si impegnano a realizzare a proprie spese la strada (compresa all'interno della zona C14), che collegherà Via di Renazzo al prolungamento di Via Piave e le relative opere di urbanizzazione primaria (fognature, sede stradale e marciapiedi, sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, rete telefonica e pubblica illuminazione).

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t. (considerando tale valore come la somma delle parziali S.t. di tutti e tre i lotti C14)

H.f. = 10 m.l.

#### SCHEDA 15 - COMPARTI A XII MORELLI DI VIA GALLERANI C15

Tali comparti sono costituiti da zone non edificate che per un organico rapporto con le aree limitrofe spesso già urbanizzate si prescrive debbano essere attuate attraverso un intervento urbanistico preventivo. L'intervento dovrà avvenire nelle forme tipiche degli insediamenti delle Partecipanze in particolare dovrà prevedere il reticolo della viabilità di tipo ortogonale che si integri con le aree limitrofe già edificate. I fabbricati da realizzare dovranno presentare le seguenti caratteristiche: muratura intonacata e tinteggiata ovvero muratura a vista; copertura a due o tre falde; manto di copertura in coppi; per l'oscuramento delle finestre dovranno essere utilizzati scuri o persiane.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 9 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi. La via Gallerani dovrà essere urbanizzata.

#### SCHEDA 16 - AREA EX STABILIMENTO PESCI VIA IV NOVEMBRE A CENTO C.16

L'area è contraddistinta con la sigla C.16 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7).

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1 (nuova costruzione), NC2 (nuova attrezzatura del territorio).

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

L'intervento, esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., si attua applicando i seguenti indici urbanistico-edilizi:

U.T. = 0,35 mq/mq

H.f. = 10,00 ml

P1 e P3 in percentuale differenziata in relazione agli usi insediati (v. art. 35 NTA).

S2 = 0,75 mq/mq di S.U., per verde pubblico attrezzato e parcheggi.

L'attuazione dell'intervento dovrà ottemperare, inoltre, alle seguenti particolari prescrizioni in sede di formazione del P.P.:

Viabilità: Occorre garantire: 1) l'accessibilità al comparto adeguando la viabilità esistente (Via IV Novembre, Via Fava e relativo incrocio), prevedendo, se necessario, l'allargamento della sede stradale di Via IV Novembre; 2) il collegamento con la viabilità delle aree C11 e C6 adiacenti (Vie Tenco, Boito, Fabbri) evitando innesti diretti.

Verde : Occorre prevedere una fascia di verde di filtro alberato, eventualmente fruibile con percorso ciclo-pedonale, sull'intero fronte stradale delle Vie IV Novembre e Fava senza interruzioni se non per l'accesso carrabile alla lottizzazione e per il collegamento ciclo-pedonale con il centro storico da Via IV Novembre.

Percorsi ciclabili: E' necessario prevedere il collegamento delle piste ciclo-pedonali di progetto con tutte quelle limitrofe esistenti: pista che porta in Via Giovannina, pista che porta a Penzale e controviale interno sul lato opposto di Via IV Novembre.

## SCHEDA 17 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEL PIOPPO

(scheda 4.A del Piano della ricostruzione – primo stralcio)

L'area è contraddistinta con la sigla C.17 negli elaborati grafici di PRG si attua previa approvazione di un PUA. E' disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà.

Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

Il comparto è suddiviso in due sub-comparti:

C.17 a (intervento privato): STa = 33.200 mq. circa

C.17b (intervento pubblico): STb = 22.800 mq.

□ Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C12a (privato): SU = 5.250 mq. Ulteriori diritti edificatori residenziali, fino ad un massimo di 350 mq. di SU, potranno essere assegnati in sede di PUA a fronte dell'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e/o generale nella misura di 152 €/mq. di SU aggiuntiva assegnata.

□ Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C12a (privato): SU = 4.000 mq.

### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C17a

Superficie territoriale: 31.405 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC SU = 5.250 mq.

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. Su = 788 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. Su = 1.050 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. Su = 3.150 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) = 10.992 mq. dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile (1.099 mq.) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C17b

Superficie territoriale: 24.000 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC Su = 4.000 mq.

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. Su = 600 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. Su = 800 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. Su = 2.400 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) = 8.400 mq. dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile (840 mq.) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Come indicato nella Scheda normativa del Piano della ricostruzione, gli interventi dovranno prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:

- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dal PUA e individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
- realizzazione del tratto stradale di collegamento a nord-est con via Bologna;
- cessione e sistemazione dell'area destinata a parco pubblico a sud di via Rigone
- realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto oltre che lungo tutta l'estensione del comparto.

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### STRUMENTO ATTUATIVO:

L'intervento è soggetto a PUA esteso a ciascuno dei due sub-comparti, nel rispetto dello schema di assetto propedeutico alla redazione del PUA (allegato alla scheda normativa e all'atto unilaterale d'obbligo).

Ciascuno dei due sub-ambiti (pubblico e privato) potrà essere attuato attraverso successivi stralci funzionali di lottizzazione.

Nell'atto d'obbligo la proprietà si impegna a concorrere a quota parte delle opere di urbanizzazione generali in relazione alla Su attribuita, per la realizzazione della viabilità di accesso e distribuzione principale (tratto nord di via del Pioppo e nuovo asse di viabilità principale).

Contributo di sostenibilità definito dalla Scheda normativa del Piano della ricostruzione, per realizzazione di opere di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito urbano.

#### SCHEDA 18 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA P.A.BARBIERI – VIA L.TENCO

(scheda 4.E del Piano della ricostruzione – primo stralcio)

L'area è contraddistinta con la sigla C.18 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.E del Piano della ricostruzione – elaborato A2.

- Capacità edificatoria realizzabile nel comparto C18: 3.000 mq. di SU
- Aree classificate G1 (verde pubblico attrezzato): 11.000 mq. circa

#### PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

Per NC  $Ut_{max} = 0,30$  mq/mq. nella parte insediabile

Altezza massima  $H = 10,0$  ml;

Rapporto di copertura (RC)  $max = 25\%$

Verde pubblico nel comparto C18: aree a verde pubblico G1 (11.000 mq.)

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU:  $S = 450$  mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di SU:  $S = 600$  mq.

Almeno il 40% della superficie fondiaria dev'essere destinata a verde permeabile.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Caratteristiche dell'intervento:

Il Piano Particolareggiato ed i successivi progetti posti a carico dei soggetti privati, dovranno essere redatti secondo le linee guida indicate dai competenti Servizi tecnici comunali e saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti previsti dalla Legge e dal Regolamento.

Gli interventi dovranno essere improntati alle seguenti linee-guida e prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:

- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dalla variante di anticipazione e/o individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
- realizzazione di un tronco stradale di collegamento tra la via Barbieri e il nuovo insediamento;
- realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto;

La trasformazione dell'area prevede la predisposizione e approvazione di un piano particolareggiato (PUA) di iniziativa pubblica, in quanto le aree oggetto di intervento sono interamente di proprietà comunale.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

### STRUMENTO ATTUATIVO:

La trasformazione dell'area prevede la predisposizione e approvazione di un piano particolareggiato (PUA) di iniziativa pubblica, in quanto le aree oggetto di intervento sono interamente di proprietà comunale.

## SCHEMA 19 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEI TIGLI

(scheda 4.A del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)

L'area è contraddistinta con la sigla C.19 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.A del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Il comparto C19 è articolato in due sub-comparti:

C19.a (intervento privato): STa = 53.050 mq. circa, articolato in:

C19.a1 (ST = 15.000 mq.) da destinare ad attrezzatura sanitaria – assistenziale

C19.a2 (ST = 29.200 mq.) da destinare a residenza (25.151 mq.) e a viabilità generale e parcheggi pubblici (4.049 mq.)

C19.a3 (ST = 8.850 mq.) da destinare a dotazioni territoriali (di cui 7.100 a verde pubblico e 1.750 a parcheggi pubblici)

C19.b (intervento pubblico) STb = 47.950 mq. circa, articolato in:

C19.b1 (ST = 19.300 mq.) da destinare ad ERS o ad attrezzature pubbliche;

C19.b2 (ST = 28.650 mq.) da destinare a dotazioni territoriali (di cui 26.500 a parco pubblico e 2.150 a parcheggi pubblici).

C19.c1 e C19.c2: recupero e riuso degli edifici esistenti, da destinare a residenza e servizi connessi

□ Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C19.a1 (privato): Su = 8.000 mq. destinati ad attrezzatura sanitaria-assistenziale (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 15.000 mq.)

□ Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C19.a2: Su = 7.052 mq. destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 86.000 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo  $I_p = 0,082$  mq./mq.)

□ Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C19.b1 (pubblico): Su = 4.825 mq. destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione  $U_t = 0,25$  mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C19.b1).

□ Capacità edificatoria realizzabile nei sub-comparti C19.c1 e C19.c2 (privati): Su = Su esistente, attraverso interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti, destinati a residenza e/o a servizi connessi.

In totale la Superficie Utile realizzabile nel comparto C19 è pertanto pari a:

- 8.000 mq. destinabili ad attrezzature sanitarie-assistenziali

- 11.877 mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche)

Per un totale di 19.877 mq. di Su (al netto della Sue da recupero/riuso degli edifici esistenti), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo  $U_t = 0,197$  mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C19.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19a

Superficie territoriale: 53.050 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC Su = 7.052 mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari)

Su = 8.000 mq. usi U3, U17, U18, U22 (centro sanitario-assistenziale)

Altezza massima per la residenza:  $H = 10,0$  ml;  
per il centro sanitario-assistenziale:  $H = 15,0$  ml.

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = 1.058 mq.

U17 (attrezz. di interesse comune): 30 mq./100 mq. di Su = 2.400 mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = 1.410 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 4.231 mq. (residenza) + 4.800 mq. = 9.031 mq. (attrezz. di interesse comune)

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19b1

Superficie territoriale: 19.300 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC  $U_t = 0,25$  mq./mq. Su = 4.825 mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari)

Altezza massima  $H = 10,0$  ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = 724 mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = 965 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.895 mq. (residenza)

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Gli interventi dovranno essere improntati alle seguenti linee-guida e prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:

- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dal PUA e individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
- cessione e sistemazione dell'area destinata a parco pubblico

- realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto oltre che lungo tutta l'estensione del comparto.

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

Nell’area è presente un macero, identificato nel PRG con il codice M167, con rinvio all’art.87 delle NTA, soggetto quindi alle tutele del PRG, da destinare a verde pubblico di urbanizzazione primaria. Il tratto di elettrodotta che attraversa la parte nord-ovest dell’area è un tronco MT in cavo aereo.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede l'approvazione di un PUA ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà.

#### SCHEDA 20 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEL PIOPPO

*(scheda 4.B del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)*

L’area è contraddistinta con la sigla C.20 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.B del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Capacità edificatoria realizzabile in C1.20 – SU resid. = 500 mq. (diritti edificatori privati) + 500 mq. (diritti edificatori assegnati all’area ceduta al Comune)

#### PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC Su = 1.000 mq. (di cui 500 mq. pubblici)

Altezza massima H = 8,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 150 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 200 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Caratteristiche dell’intervento:

L’intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato e atto unilaterale d’obbligo sottoscritto dalla proprietà.

La realizzazione delle opere avverrà a carico del Soggetto Attuatore.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

## SCHEMA 21 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA SANTA LIBERATA

(scheda 4.c del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)

L'area è contraddistinta con la sigla C.21 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.C del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Il comparto C21 (ST = 68.430 mq.) è articolato in due sub-comparti:

C21.a (ad est di via Santa Liberata), articolato in:

Sta1 = 39.768 mq. (intervento residenziale privato)

Sta2 = 12.162 mq. (area insediabile, ceduta al Comune)

C21.b (ad ovest di via Santa Liberata), articolato in:

Stb2 = 16.500 (area di cessione al Comune, da destinare ad attrezzature sportive)

□ Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C21a1 (privato): Su = 4.700 mq. di Su destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 68.274 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo  $I_p = 0,069$  mq./mq.)

□ Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C21.a2 (pubblico): 3.040 destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione  $U_t = 0,25$  mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C21.a2).

In totale la Superficie Utile realizzabile nel comparto C21 è pertanto pari a 7.740

mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo  $U_t = 0,109$  mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C21.

### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21a1

Superficie territoriale: 39.768 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC Su = 4.700 mq.

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 705 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 940 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.820 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21a2

Superficie territoriale: 12.162 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC:  $U_t = 0,25$  mq./mq. Su = 3.040 mq.

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%



Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 456 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 608 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 1.824 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21.b

Superficie territoriale: 16.500 mq.

Usi ammessi: U7, U9, U17, U18, U19, U20, U22

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2

per NC Ut = 0,20 mq.(mq. per la realizzazione degli impianti coperti, compresi gli spogliatoi, i servizi, i magazzini ed esclusi e campi e le attrezzature scoperte

Parcheggi P2 = 0,15 mq./mq. di S.t.

Caratteristiche dell'intervento:

Opera pubblica soggetta a intervento diretto.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Nell'atto d'obbligo la proprietà si impegna a concorrere a quota parte delle opere di urbanizzazione generali in relazione alla Su attribuita, per la realizzazione dell'accesso al sub-comparto pubblico C21.a2, e alla cessione dell'area corrispondente.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area è soggetta a intervento diretto in quanto opera pubblica.

#### SCHEMA 22 - COMPARTO C22

*(Piano della ricostruzione – Variante 2018)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.22 negli elaborati grafici di PRG.

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

ST = 13.100 mq

Ut = 0,35 mq./mq.

SU residenza = 4.585 mq

Altezza massima H = 8,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 688 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 917 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### USI PREVISTI:

U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

#### INTERVENTI AMMESSI:

NC1, NC2

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

La trasformazione della zona prevede un Piano particolareggiato - PP ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

L'intervento è subordinato alla stipula, entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PdR, di apposito accordo con la P.A. mediante il quale, a fronte del contributo di sostenibilità dovuto, si definiscano:

- la completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1.34 e G1.2 (ST=9.771 mq) sita a XII Morelli in prospicenza alle Vie Valentino Govoni e Anita Garibaldi, l'esecuzione di indagini per la caratterizzazione del sito e le eventuali bonifiche necessarie a carico del privato proprietario dell'area, la cessione dell'area G1.2 al Comune;
- la cessione al Comune di area privata per attrezzature di interesse comune (GS2) sita a Renazzo, per ampliamento polo scolastico, ST = 12.500 mq;
- la cessione al Comune di area privata sita a Renazzo, per la realizzazione di collegamento stradale con Via Guicciardini, ST = 780 mq;
- la cessione al privato di area comunale sita a Renazzo in Via Bagni, originariamente destinata dal PRG a verde pubblico e ri-classificata B1 residenziale, SF = 1.840 mq.
- In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b “dossi e dune di rilevanza geognostica”, nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica dell'area. Le nuove aree residenziali e di servizio dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione.
- Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05.
- Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (*capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”*), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### SCHEDA 23 COMPARTO C23

#### CROCETTA – VIA SANT'ORSANO – VIA PENZALE

(scheda 23 del Piano della ricostruzione – Variante 2018)

L'area è contraddistinta con la sigla C.23 negli elaborati grafici di PRG.

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla definizione di un accordo stipulato ai sensi dell'Art.61, della L.R. 24/2017, in cui sia specificato che l'attuazione della nuova zona di espansione C.23 di via Sant'Orsano, nonché l'introduzione degli usi U11, U16, U20 e U21 nella zona D1.11 potrà avvenire solo in seguito alla sottoscrizione di accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. in esecuzione di quanto previsto dalla scheda normativa "SCHEDA 8 - PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO, nonché alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici dell'Ente di fideiussione bancaria di importo pari ad € 729.600,00 a garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nell'accordo di cui sopra.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

ST = 29.815 mq

ST residenziale = 29.815 mq

SU residenza = 6.000 mq

Altezza massima H = 10 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 50% della Sf

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 900 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 1.200 mq.

Almeno il 20% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 30% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### USI PREVISTI:

U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

#### INTERVENTI AMMESSI:

NC1, NC2

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

La trasformazione della zona prevede un Piano particolareggiato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

- Dovranno essere adottate modalità costruttive sia per gli edifici che per la parte impiantistica e di rete tese alla minimizzazione dei consumi e delle impermeabilizzazioni, preferendo pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di soluzioni impiantistiche a basso consumo e ridotte emissioni; tali scelte progettuali dovranno consentire di minimizzare l'impatto del nuovo insediamento considerato il consumo di suolo che questo comporta.

- Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.

- In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b "dossi e dune di rilevanza geognostica", nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica dell'area. Le

nuove aree residenziali e di servizio dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione.

- Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05.

Si dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con la Zonizzazione acustica della nuova area residenziale.

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (*capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"*), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### **Art. 56 Comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale ed a destinazione mista residenziale e direzionale (zona omogenea C) Cm**

Tale articolo comprende esclusivamente parte del territorio sottoposto a lottizzazioni già approvate dal Consiglio Comunale, che quindi si attuano applicando gli indici e gli altri parametri insediativi previsti nelle singole schede.

**SCHEDA 1 – LOTTIZZAZIONE A CENTO, SU VIA RIGONE, VIA BOLOGNA E SU VIA BISI Cm.1\***

L'area contraddistinta con la sigla Cm.1\* negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 27/02/1997 e si attuerà secondo la relativa convenzione, le varianti successive e l'introduzione di una nuova area in via Bisi per la quale valgono i seguenti parametri:

S.t. = 24.476 mq

U.t. = 0,36 mq/mq di S.t.

H.f. = 10,00 ml

S2 = 0,55 mq/mq di S.U. (verde e parcheggi)

S.U = 8.700 mq

S2 = 4.785 mq

Per quanto riguarda gli usi consentiti nella nuova area di via Bisi si fa riferimento a quelli previsti per le zone C.

**SCHEDA 2 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, TRA VIA SARTI E VIA FRESCOBALDI Cm2**

L'area contraddistinta con la sigla Cm2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 110 del 17/07/1990 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Maurizio Montanari di Cento in data 06/03/1991, Rep. n° 69457, Racc. n° 7298.

**SCHEDA 3 - LOTTIZZAZIONE A RENAZZO, VIA PIAVE Cm3**

L'area contraddistinta con la sigla Cm3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 27/02/1997 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 10/12/1998, Rep. n° 18044, Racc. n° 4071.

**SCHEDA 4 - LOTTIZZAZIONE A RENAZZO, VIA COL DI LANA Cm4**

**LOTTO 9**

**ALLEGATO**

- Limiti ed avvertenze.

## **AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA**

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini).
- La vendita è effettuata a corpo e quindi i dati metrici (dedotti dai documenti catastali e/o verificati a campione sono indicativi e suscettibili di tolleranze. Pertanto la perizia è da intendersi per vendita o corpo per l'importo complessivo stimato e non per le superfici indicate e relativo prezzo unitario che sono da intendersi quale mero parametro valutativo, restando la stima a corpo e per il valore a corpo indicato nel bando d'asta, senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna in merito ad ogni eventuale differenza dimensionale tra le superfici indicate e quelle eventualmente riscontrabili in sito.
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici (anche in favore di terzi) eventualmente presenti per i posti auto e/o autorimesse collocati in asta, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente derivante dalla necessità di reperire standards urbanistici e/o pertinenze da asservire agli immobili oggetto di vendita sarà a totale carico dell'aggiudicatario.
- La vendita dei terreni in esame è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate,

nessuno escluso, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

- Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizio/urbanistica.

- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.

- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzata, concorsuale o procedura simile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

- Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento e/o unità immobiliare, con ogni difformità edilizia ed urbanistica che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.