

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

FALLIMENTO N. 02/2022 R.G.

CURATORE DOTT.SSA VALENTINA CASADIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 3 aprile 2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

*** * ***

FALLIMENTO N. 02/2022 R.G.

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA VALENTINA CASADIO

*** * ***

PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto da parte della Curatrice dott.ssa Valentina Casadio, lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato quale stimatore dei beni immobili.

Dopo aver effettuato in loco nel giorno 28/03/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna – Comune di Bagnara di Romagna (Catasto fabbricati e/o Terreni), gli Uffici Tecnici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnara di Romagna, lo scrivente redige e rassegna la presente relazione di accertamento peritale di stima di compendio immobiliare sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), più precisamente trattasi di:

1. Capannoni a destinazione artigianale (Cat. D/1 e D/10) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 416, Subb. 2 e 3 (*Allegato 3 – colore rosso*)
2. Appezamenti di terreno agricolo (seminativo) identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 707 e 742 (*Allegato 3 –*

colore blu)

3. Aree di terreno (frutteto) identificate al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 881 e 882 (*Allegato 3 – colore verde*)
4. Appezzamento di terreno (seminativo) identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 933, per il quale nell'Es. Imm. n. 420/2017 si è chiesta l'improcedibilità e per la quale si è reso necessario procedere ad un aggiornamento del valore rispetto alla perizia agli atti della procedura esecutiva, redatta nel 2018 dall'Arch. Antonio Ricci (*Allegato 3 – colore giallo*)
5. Appezzamento di terreno (seminativo) identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 934, il quale nell'Es. Imm. n. 420/2017 è stato classificato come invendibile e per il quale si è reso necessario avere un parere tecnico (*Allegato 3 – colore magenta*)

in ottemperanza all'incarico ricevuto.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n. 2 capannoni a destinazione artigianale e alcuni appezzamenti di terreno agricolo, si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti, specificamente:

- *Lotto n. 1:* Capannoni a destinazione artigianale (Cat. D/1 e D/10) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 416, Subb. 2 e 3
- *Lotto n. 2:* Appezzamenti di terreno agricolo (categoria seminativo) identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella

707 e 742

- *Lotto n. 3:* Appezamento di terreno edificabile (categoria frutteto) identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 933 per il quale nell'Es. Imm. n. 420/2017 si è chiesta l'improcedibilità e per la quale si è reso necessario procedere ad un aggiornamento del valore rispetto alla perizia agli atti della procedura esecutiva, redatta nel 2018 dall'Arch. Antonio Ricci
- *Appendice 1:* Parere tecnico sulla non commerciabilità dell'appezzamento di terreno (categoria frutteto) identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 934 classificato come invendibile nell'Es. Imm. n. 420/2017
- *Appendice 2:* Aree di terreno (categoria frutteto), già aree adibite a parcheggio da cedere al Comune di Bagnara di Romagna, identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 881 e 882

LOTTO N. 1

**CAPANNONI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE (CAT. D/1 E D/10) SITI NEL
COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA (RA), VIA TRUPATELLO,
IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BAGNARA
DI ROMAGNA AL FOGLIO 7, PARTICELLA 416, SUB. 2 E 3**

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi della piena proprietà di capannoni a destinazione artigianale (Cat. D/1 e D/10) di cui n. 1 collabente e l'altro in pessime condizioni di manutenzione siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA), in via Trupatello, in zona periferica del Comune (*Allegato 3 – colore rosso*).

I n. 2 fabbricati risultano articolati su un unico piano fuori terra (*Allegato 6*) ed in particolare risultano composti catastalmente da:

- *Particella 416, Sub. 2* – capannone ad uso laboratorio - officina, ufficio, servizi igienici e centrale termica;
- *Particella 416, Sub. 3* – capannone ad uso deposito

I fabbricati sopra sommariamente descritti sono circondati ed insistono sulla corte comune di esclusiva pertinenza (*Sub. 4*), alla data del sopralluogo non recintata con accesso diretto dalla via Trupatello.

Superficie reale fabbricati e relative pertinenze:

- capannone ad uso laboratorio – officina (*Sub. 2*) pari a circa mq. 357
- capannone ad uso deposito (*Sub. 3*) pari a circa mq. 818

- corte comune di esclusiva pertinenza (*Sub. 4*) pari a circa mq. 6.011.

Superficie commerciale fabbricati e relative pertinenze:

- capannone ad uso laboratorio – officina (*Sub. 2*) pari a circa **mq. 357**
- capannone ad uso deposito (*Sub. 3*) pari a circa **mq. 818**
- corte comune di esclusiva pertinenza (*Sub. 4*) pari a circa **mq. 601,10**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(*Allegato 4*)

I fabbricati e relativa area di esclusiva pertinenza costituenti il *Lotto n. 1* oggetto di stima risultano identificati come segue:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, beni intestati a:

- _____ con sede in _____, C.F. _____ – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Foglio 7, **Particella 416, Sub. 2**, Zona Censuaria --, Categoria D/1 (Officina), Classe --, Consistenza mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita € 662,00, in via Trupatello, piano T
- Foglio 7, **Particella 416, Sub. 3**, Zona Censuaria --, Categoria D/10 (Pollaio), Classe --, Consistenza mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita € 954,00, in via Trupatello, piano T

Le unità immobiliari insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna:

- Foglio 7, Particella 416, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 7.186.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 7, **Particella 416, Sub. 4**, via Trupatello, piano T, B.C.N.C. a servizio dei subalterni 2 e 3 (Corte).

CONFINI

(Allegato 4)

Particella 416: _____ (Part. 707, 742, 892 e 933), _____ (Part. 14), _____ (Part. 16), _____ (Part. 20), _____ (Part. 949), _____ (Part. 302), _____ (Part. 682, 605 e), _____ (Part. 894), Via Trupatello, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

(Allegato 5)

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 1* sommariamente sopra descritte, risultavano non occupate e non utilizzate.

In particolare, relativamente ai capannoni si precisa che, all'interno dei fabbricati, sono ancora presenti materiali ed attrezzature della precedente attività della Società proprietaria, ma gli impianti non risultavano allacciati alle reti degli Enti gestori.

PROVENIENZA DEI BENI

(Allegato 8)

1965

Con atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Micela di Lugo (RA) del 01/03/1965, Rep. n. 55179/6364 la _____ acquistava dai Signori _____ un appezzamento di terreno, senza sovrastanti fabbricati, sito nel

Comune di Bagnara di Romagna (RA) e distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Mappali 153/B e 22/B** della superficie di mq. 7.375.

1967

Con atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Micela di Lugo (RA) del 21/06/1967, Rep. n. 62105/7164 la Signora _____ acquistava dai Signori _____ un appezzamento di terreno, senza sovrastanti fabbricati, sito nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Mappali 22 e 153** (già 22A e 153A) di mq. 4.075.

2003

Successivamente con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 31/07/2003, Rep. n. 37973/10145 il Signor _____ acquistava dalla Signora _____ i beni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) e distinti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 416, Sub. 1, 2 e 3** e al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 22 (mq. 4.075) e Particella **198** (corte - mq. 7.375).

2009

Con atto di conferimento in società a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del 30/04/2009, Rep. n. 3566/2412 il Signor _____ conferiva nella società _____ con sede a _____ i beni distinti al Catasto Fabbricati al **Foglio 7, Particella 416 Sub. 2 e 3** e al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 742 (mq. 3206).

Infine con atto di scissione a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del 19/12/2009, Rep. n. 5183/3467 la Società _____ con sede a

_____ riceveva, per effetto della scissione della Società _____ con sede nel medesimo Comune, le aree di terreno con sovrastanti fabbricati (di cui n. 1 collabente e n. 1 in pessime condizioni di manutenzione) distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna (RA) al **Foglio 7, Mappale 416, Sub. 2 e 3.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

(Allegato 8)

2003

Dall'**atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **31/07/2003, Rep. n. 37973/10145**, si evince che: “[...] *Articolo 1 – La signora _____ vende e trasferisce al signor _____ che, come sopra rappresentato e nella sopra indicata veste, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile: [...]*

[...] b) capannoni ad uso artigianale e ricovero attrezzi posti nel Comune di Bagnara di Romagna, Trupatello n. 19/A con area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, censito nel catasto dei fabbricati foglio 7 con le particelle:

- **416 sub. 2** – cat. D/1 – r.c. Euro 662,00;
- **416 sub. 3** – cat. D/10 – r.c. Euro 954,00;
- **416 sub. 1** – b.c.n.c. - corte

insistente su area a destinazione agricola censita nel catasto terreni al foglio 7 con la particella 198, ente urbano di catastali mq. 7.375. [...]

[...] Articolo 2 – Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice: [...] dichiara che la costruzione dei fabbricati in contratto è

iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che su quello censito con la particella 416 sub. 2 sono state eseguite opere in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bagnara di Romagna n. 32, prot. n. 3873 del 24 giugno 1991; [...]

[...] Articolo 3 – Gli immobili in contratto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se come legalmente esistenti. [...]

[...] Articolo 4 – La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità degli immobili alienati per averli acquistati [...] garantisce, altresì la loro completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge. [...]"

2009

Dall'**atto costitutivo di società a responsabilità limitata** a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) **del 30/04/2009, Rep. n. 3566/2412**, si evince che: “[...] *La parte conferente dichiara che nell'azienda conferita è compreso il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili: [...]* C3) *Aree di terreno con sovrastanti fabbricati, di cui uno in disuso e collabente e l'altro in cattive condizioni, poste in Comune di Bagnara di Romagna, via Trupatello, distinto il tutto come segue:*

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna

foglio 7

particella 416 sub. 2 – cat. D/1 – rendita euro 662,00;

particella 416 sub. 3 – cat. D/10 – rendita euro 954,00;

particella 416 sub. 4 – b.c.n.c. [...]

[...] URBANISTICA ED EDILIZIA

Dichiara la parte conferente _____, ai fini del DPR 380/2001 e della L. 47/85 e s.m.i.: [...]

*[...] * relativamente ai fabbricati descritti alla lettera C3):*

- in qualità di proprietaria, ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del DPR 445/2000, previa ammonita, mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che le opere inerenti entrambi i fabbricati risultano iniziate in data anteriore al primo settembre 1967;*
- relativamente al fabbricato distinto con la particella 416 sub. 2, sono state eseguite opere realizzate in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bagnara di Romagna in data 24 giugno 1991 n. 32, prot. 3873;*
- che tutti gli immobili in oggetto non richiedono sanatoria ai fini dell'art. 31 L. 47/85, non sono sottoposti provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti previe licenze, concessioni, permessi, denunce di inizio attività o autorizzazioni. [...]*

[...] GARANZIE A ogni effetto di legge, la parte conferente presta la garanzia per evizione e per vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità degli immobili in oggetto, e che gli stessi sono liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, ad eccezione dei seguenti gravami: [...]

*[...] * convenzione di lottizzazione gravante i beni di cui alla lettera C3), stipulata con*

atto autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 30 novembre 2004 n. 320237 di rep., debitamente registrato, trascritto a Bologna il 16 dicembre 2004 n. 18825 part., dichiarando al riguardo la società conferitaria di conoscere quanto ivi previsto, i cui patti e condizioni si intendono integralmente trascritti e di subentrare in tutti gli obblighi già assunti dalla parte conferente, rendendo in tal modo esplicitato il proprio consenso, come previsto all'art. 17) della convenzione stessa; [...]"

Infine, dall'**atto di scissione parziale** a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) **del 19/12/2009, Rep. n. 5183/3467**, si evince che: “[...] 1) La predetta società _____ si scinde mediante trasferimento di parte del proprio patrimonio a favore della società beneficiaria _____, come specificato nel progetto di scissione e nelle deliberazioni assembleari precitate. [...]”

[...] *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI TRASFERITI PER EFFETTO DELLA SCISSIONE*

Aree di terreno con sovrastanti fabbricati, di cui uno in disuso e collabente e l'altro in cattive condizioni, poste in Comune di Bagnara di Romagna, via Trupatello, distinto il tutto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna

foglio 7

particella 416 sub. 2 – cat. D/1 – rendita euro 662,00;

particella 416 sub. 3 – cat. D/10 – rendita euro 954,00;

particella 416 sub. 4 – b.c.n.c.

Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna

foglio 7

particella 416 – ente urbano di mq. 7186 [...]

[...] MODALITA' DI TRASFERIMENTO Quanto in oggetto è assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la società beneficiaria dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e come posseduto e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza.

URBANISTICA ED EDILIZIA Dichiara la società _____, come rappresentata, ai fini del DPR 380/2001 e della L. 47/85, e s.m.i.:

* relativamente ai fabbricati:

- in qualità di proprietaria, ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del DPR 445/2000, previa ammonita, mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che le opere inerenti entrambi i fabbricati risultano iniziate in data anteriore al primo settembre 1967;
- relativamente al fabbricato distinto con la particella 416 sub. 2, sono state eseguite opere realizzate in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bagnara di Romagna in data 24 giugno 1991 n. 32, prot. 3873;
- che tutti gli immobili in oggetto non richiedono sanatoria ai fini dell'art. 31 L. 47/85, non sono sottoposti provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti prelieve licenze, concessioni, permessi, denunce di inizio attività o autorizzazioni. [...]

[...] GARANZIE A ogni effetto di legge, la società scissa presta la garanzia per

evizione e vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità degli immobili in oggetto, e che gli stesso sono liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, ad eccezione della convenzione di lottizzazione stipulata con atto autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 30 novembre 2004 n. 320237 rep., debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16 dicembre 2004 n. 18825 part., dichiarando al riguardo la società beneficiaria di conoscere quanto ivi previsto, i cui patti e condizioni si tendono integralmente trascritti e di subentrare in tutti gli obblighi già assunti dalla società scissa, rendendo in tal modo esplicito il proprio consenso, come previsto dall'art. 17) della convenzione stessa. [...]"

VINCOLI URBANISTICI

(Allegato 11)

Convenzioni Edilizie

2004

Dalla **convenzione** [regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i proprietari di appezzamenti di terreno per il completamento di un piano urbanistico particolareggiato di iniziativa privata in via 2 Giugno tra la via XI Aprile e la via Trupatello] a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Bagnara di Romagna (RA) **del 30/11/2004, Rep. n. 320237/22963**, interessante le aree di terreno di proprietà del Signor _____ e più precisamente: “[...] censito al Catasto Terreni del Comune di BAGNARA DI ROMAGNA al Foglio 7, mappali:
- 720 di mq. 11.949; - 721 di mq. 262; - 726 di mq. 250; - 707 di mq. 1378; - 742 di mq. 3.206; - **416 di circa mq. 200** e così per totali mq. 17.245 catastali reali mq. 17.603.
[...]"

si evince che: “[...] che l'area suddetta è censita al Catasto Terreni al Comune di Bagnara di Romagna, come area destinata, secondo il vigente PRG ad insediamenti produttivi e classificata “ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D2” e soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata;

che la parte concessionaria ha predisposto e presentato al Comune di Bagnara di Romagna il progetto di P.P. che trovasi depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara di Romagna; [...]

[...] La parte concessionaria si obbliga espressamente, per se stessa e suoi eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo P.P. di cui in premessa e meglio precisate negli articoli in seguito elencati, che vengono dalla parte concessionaria stessa accettati senza alcuna riserva. [...]

[...] In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge 28 gennaio 1977 n. 10 nonché dell'art. 25 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978, la parte concessionaria si obbliga, con riferimento alla citata deliberazione del C.C. n. 99 del 30 ottobre 1990 inerente agli oneri di urbanizzazione ed in relazione a quanto concordato:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna, a semplice richiesta le opere di urbanizzazione primaria occorrenti e previste nel progetto di PP allegato [...] Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio comunale e sulla base di progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere. [...]

[...] Il lottizzante, a seguito di quanto previsto dalla convenzione allegata alla delibera n. 23 del 25 giugno 2003, con Rogito VINCENZO PALMIERI in data 30 novembre 2004 Repertorio n. 320236/22962, ha ceduto, al Comune di BAGNARA DI ROMAGNA, mq. 2.069 di area destinata a servizi comuni distinta al foglio n. 7 mappali 654, 716 e 652, sui quali è in corso di costruzione una parte di capannone di cui alla concessione edilizia n. 20 dell'11 novembre 2002 che diventerà di proprietà comunale [omissis] e del collaudo dell'opera finita secondo il capitolato d'appalto allegato alla citata delibera n. 52/2004. [...]

[...] In particolare il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione è fissato in 10 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, e cioè al 30 novembre 2014 quale periodo di validità dell'atto stesso. [...]"

2010

Dalla **convenzione urbanistica** – [regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i soggetti attuatori di Piani di Utilizzo di Iniziativa Privata convenzionati, ai sensi art. 29 Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e successive modificazioni] a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **31/05/2010, Rep. n. 51556/19172**, si evince che: “[...] **PREMESSO** – che la società _____ è proprietaria delle aree di una superficie reale pari a mq. 16707 individuate al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 particelle 904 di are 96,02, 905 di are 21,22, 906 di are 2,17, 707 di are 13,78, 742 di are 32,06 oggetto di urbanizzazione e di una porzione d'area individuata al Catasto Terreni al **Foglio 7 particelle** 892, di are 79,63, **416 di are 71,86, in cui verrà realizzata la vasca di laminazione;** [...]

[...] - che dette aree e immobili individuate con le particelle 904, 905, 906, 707, 742

risultano destinati dal P.R.G. vigente nel Comune a Zona D a prevalente destinazione produttiva (art. 15 delle Norme di Attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà realizzata la vasca di laminazione, sono destinati a Zona E agricola (art. 16 delle Norme di Attuazione);

- che dette aree e immobili individuati alle particelle 904, 905, 906, 707, 742 risultano destinati dal PSC adottato nel Comune a Zona AR Ambito da riqualificare (art. 5.3 delle Norme di attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà realizzata la vasca di laminazione sono individuati parte in Zona AR Ambito da riqualificare e parte in ambito agricolo;

- che è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata a destinazione produttiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2004 in modifica alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/06/2003 regolante i rapporti fra la ditta Concessionaria e il Comune di Bagnara di Romagna; [...]

[...] - che in data 26 marzo 2010 prot. n. 2902 la ditta concessionaria ha manifestato le proprie difficoltà economiche a realizzare l'intervento proposto, ma al contempo si è resa disponibile a procedere entro qualche anno all'attivazione della variante con il conseguente trasferimento della caserma dei carabinieri; ed inoltre la ditta concessionaria è disposta a mettere immediatamente a disposizione una nuova struttura scolastica con una proposta di concessione convenzionata relativa ad una attuazione parziale del Piano in oggetto con un Permesso a Costruire convenzionato;

- che l'Amministrazione Comunale è intenzionata a proseguire in seguito con l'approvazione del Piano e il conseguente trasferimento della Caserma per non perdere i finanziamenti regionali; VISTA [...]

[...] - la volontà dell'Amministrazione Comunale di dotare il territorio comunale di una struttura scolastica micro - nido in considerazione della valenza sociale dell'intervento (c.3 art.3) (vedi nota in data 26/10/2009 prot. 2009.0003010);

- i pareri favorevoli degli Enti competenti rilasciati per il Permesso di Costruire del piano particolareggiato conformi anche alle previsioni del Permesso di Costruire convenzionato in oggetto per la realizzazione della struttura scolastica (micro-nido) e attività artigianali [...]

[...] SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE La società _____, a mezzo di chi sopra, si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, ciascuno per i propri diritti, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione, anche per stralci funzionali, del Permesso di Costruire convenzionato di cui in premessa [...]

[...] La Ditta concessionaria, a mezzo di chi sopra, si obbliga a:

- realizzare a regola d'arte e concedere l'uso pubblico delle aree e/o le opere ultimate di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dal citato progetto di Permesso convenzionato entro i termini stabiliti nei successivi articoli e precisamente:
 - a) le strade e i relativi accessori per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;
 - b) la pista ciclabile, i parcheggi pubblici, i marciapiedi ed i relativi manufatti per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;
 - c) le fognature ed i relativi manufatti fino ai punti di consegna extra comparto;
 - d) la rete di distribuzione del civico acquedotto ed i relativi manufatti per la

parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;

e) la rete e le apparecchiature di pubblica illuminazione, per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;

f) la realizzazione della vasca di laminazione in area extra comparto;[...]

[...] La società _____, a mezzo di chi sopra ed i Signori _____ si impegnano a costituire, sui terreni di loro proprietà, a fine lavori e a seguito di collaudo finale, le servitù necessarie alla realizzazione della fognatura nera, a favore dell'ente gestore. [...]

Sulla scorta di quanto contenuto nelle convenzioni di cui sopra, si specifica che, in sede di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha potuto constatare che quanto contenuto nella convenzione urbanistica del 2010 ed in particolare relativamente alla realizzazione della vasca di laminazione insistente su parte del mappale 416 è stato realizzato.

Strumenti urbanistici vigenti

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il P.S.C. del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2009 e successiva variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/11/2017, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 1*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Nel **P.S.C.:**

Mappale 416 parte

- *AUC – Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane - Art. 5.2* ovvero le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni

prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.

All'interno di questo ambito il P.S.C. individua nella Tav. 4, tra gli altri, gli ambiti consolidati delle frange e dei nuclei minori.

Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e di norma senza sostanziali incrementi della densità edilizia media preesistente.

Nell'insieme degli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione.

Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sotto ambiti e disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di nuova costruzione o di ampliamento ove opportuno ed in particolare individua quelle zone nelle quali, per consolidare l'equilibrio attuale del carico urbanistico, non è opportuno consentire addensamenti dell'edificato esistente.

In ogni caso non può prevedere parametri edilizi ed ambientali superiori a:

UF max. = 0,6 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore

Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati

prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA.

- *AR – Ambiti da riqualificare – Art. 5.3* sono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Sono le porzioni, prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, o di possibile dismissione, o che comunque determinano problematiche urbane in quanto collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani residenziali.

- *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - Art. 5.10* in applicazione all'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000 ed in particolare quello ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000.

Nel **R.U.E.** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27/03/2019, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 1*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Mappale 416 parte

- *AUC.4 – Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o*

discreta qualità insediativa delle frange urbane - Art. 4.2.4 quali ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa, si distinguono in:

- Auc.3 se compresi nei centri maggiori;
- Auc.4 se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane, come nel caso in oggetto.

L'obiettivo primario, come precedentemente accennato, è quello di consolidare l'impianto urbano ed incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

Interventi ammessi:

- senza incremento di volume – MO, MS, RRC, RE nonché D
- nei lotti ineditati sono ammessi interventi di NC entro il seguente limite:

$$UF \max = 0,35 \text{ mq/mq negli ambiti Auc.4}$$

- nei lotti edificati sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione entro il seguente limite:

$$UF \max = 0,40 \text{ mq/mq negli ambiti Auc.4}$$

- in entrambi i casi devono essere rispettati:
 - SP min = 25% della SF
 - NP max = 3 piani negli ambiti Auc.4
- in tutti i lotti edificati alla data del 31/03/2009, in alternativa agli interventi di cui sopra, sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente + 30%
 - UF max non superiore a 0,60 mq/mq o = UF preesistente se superiore negli ambiti Auc.4
 - SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max 4 piani o NP preesistente se superiore)
- *AR – Ambiti da riqualificare – Art. 4.3.1* gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

Nelle porzioni che ospitano prevalentemente attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RRC, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impianti ambientali.

- *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - Art. 4.6.1*

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

(Allegato 7)

Fermo restando quanto già precedentemente esposto al paragrafo “Vincoli urbanistici” relativamente alle convenzioni urbanistiche comprendenti i beni costituenti il *Lotto n. 1*, ed in relazione a quanto dichiarato negli atti di provenienza, presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Bagnara di Romagna sono stati estratti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile in oggetto:

- **Permesso di Costruire n. 4 del 22/02/1965** intestata alla _____

per la costruzione di fabbricato sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA),
via Trupatello (Particella 416, Sub. 2);

** Si precisa che non ci sono elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire
di cui sopra.*

- **Permesso di Costruire n. 34 del 25/09/1967** intestata alla _____
per la nuova costruzione di fabbricato ad uso allevamento sito in Comune di
Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello (Particella 416, Sub. 3);
- **Concessione Edilizia n. 32 del 31/12/1990, Prot. n. 7147** intestata alla
_____ per la ristrutturazione di fabbricato ad uso artigianale sito in
Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello n. 19/A (Particella 416,
Sub. 2);
- **Concessione Edilizia n. 32 del 31/12/1990, Prot. n. 7147 (Variante)** intestata
alla _____ per la modifica di prospetto con realizzazione di n. 2
prese luce con formelle di vetro-cemento sito in Comune di Bagnara di
Romagna (RA), via Trupatello n. 19/A (Particella 416, Sub. 2);
- **Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 2782 del 03/05/1993** intestata alla
_____ per l'agibilità di fabbricato ad uso artigianale soggetto a
ristrutturazione sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello n.
19/A (Particella 416, Sub. 2);
- **Comunicazione n. 18 del 12/10/2000, Prot. n. 7668** intestata alla
_____ per la ripassatura del tetto e sostituzione di tegole rotte di
fabbricato a destinazione artigianale sito in Comune di Bagnara di Romagna
(RA), via Trupatello n. 19/A (Particella 416, Sub. 2);

** Si precisa che non ci sono elaborati grafici allegati alla Comunicazione di cui sopra.*

- **Richiesta di Permesso di Costruire n. 47 del 06/08/2003, Prot. n. 21117** intestata al _____ per cambio d'uso di fabbricato da allevamento avicolo a deposito con relative opere sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello n. 19/A (Particella 416, Sub. 2);

** Si precisa che, pur essendo stati indicati nella pratica n. 3 elaborati grafici relativi alla richiesta di cui sopra, presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Bagnara di Romagna non sono stati reperiti tali documenti.*

*** Si precisa inoltre che con lettera raccomandata A.R. il Comune di Bagnara di Romagna comunicava al Signor _____ che la richiesta di cui sopra non poteva essere accolta poiché l'intervento era assoggettato obbligatoriamente a D.I.A. e non a Permesso di Costruire.*

- **Richiesta di rimborso oneri pratica n. 63 del 07/10/2003, PG. 25635** intestata al _____ per cambio d'uso da allevamento a depositi con opere di fabbricato sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello n. 19/A;

** Si specifica che il _____ chiedeva il rimborso della prima rata versata per gli oneri di urbanizzazione pari a € 5.012,89, per mancata esecuzione dei lavori.*

Sulla base del sopralluogo svolto non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato (Concessione Edilizia n. 32 del 31/12/1990, Prot. n. 7147 (Variante) per il capannone ad uso deposito identificato con il Sub. 2) stante, comunque, lo stato di collabenza

dell'unità immobiliare, mentre sono state riscontrate alcune difformità relativamente al Sub. 3 (capannone a destinazione artigianale) rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 34 del 25/09/1967 ed in particolare:

- tamponamento di n. 2 finestre posizionate ad altezza paria a circa 2,50 m;
- inserimento di scala in ferro con ballatoio posizionata all'interno del capannone in adiacenza alla C.T.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'acquirente con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnara di Romagna, si ritiene che le difformità sopra citate possano essere in generale regolarizzate con pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/2013; a conclusione del procedimento sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Per le opere realizzate ed eventualmente non regolarizzabili se ne dovrà prevedere il ripristino allo stato autorizzato e quindi lo smontaggio.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Allegato 9)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto il 09/06/2022 Protocollo n. 44255 del 10/06/2022 e rilasciato dal Comune di Bagnara di Romagna Protocollo n. 53214 in data 11/07/2022 si evince che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Bagnara di Romagna, **Foglio 7, Particelle 416, 707, 742, 881, 882, 933 e 934**, risultano classificate:

- nel **P.S.C.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 5.10 (Mappale 416 parte)*;
- AUC – Ambiti urbani consolidati – *Art. 5.2 (Mappale 416 parte, Mappale 881*

e 882);

- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 5.2 (Mappale 416 parte)*;
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 5.3 (Mappale 416 parte – Mappale 707, 742 e 933)*;
- Sede stradale – *Art. 3.1 (Mappale 934)*

- nel **R.U.E.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 4.6.1 (Mappale 416 parte)*;
- AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori – *Art. 4.2.4 (Mappale 881 e 882)*;
- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 4.2.4 (Mappale 416 parte)*;
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 4.3.1 (Mappale 416 parte, Mappale 707, 742 e 933)*;
- Sede stradale – *Art. 3.3 (Mappale 934)*

- nel **C.U.T.** ricadono in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) – Scheda VS12;

- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $> 5 \leq 15$ (elevato) – Scheda VS13 (**Mappale 416 parte**, Mappale 707, 881, 882, 933 e 934);
- Parte a fascia di rispetto stradale – Scheda II01 (**Mappale 416**);
- Area ad alto rischio archeologico - Scheda SCT10.

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

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

Per una definizione più precisa di rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 10)

Trattasi di piena proprietà di capannoni a destinazione artigianale ad uso officina e deposito posti in Via Trupatello, articolati al solo piano terra e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna (RA):

- **Foglio 7, Particella 416, Sub. 2**, categoria D/1
- **Foglio 7, Particella 416, Sub. 3** categoria D/10
- **Foglio 7, Particella 416, Sub. 4** categoria B.C.N.C. (corte comune ai Sub. 2 e 3)

il tutto eretto su area esclusiva, censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 416 (Ente Urbano) di mq. 7.186.

Si precisa che, sulla base delle visure storiche catastali (*Allegato 4*) e delle ispezioni ipotecarie (*Allegato 10*) la Particella 416 deriva dalla variazione e/o soppressione dei

Mappali 198 e 185

Provenienza

1. Atto di **compravendita** a firma del Notaio Giuseppe Micela di Lugo (RA) del **01/03/1965, Rep. n. 55179/6364** registrato a Lugo il 10/03/1965 al n. 436 vol. 135 Mod. I e trascritto a Ravenna il 09/03/1965 all'art. 2427/1472 (Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Mappali 153/B e 22/B** di mq. 7.375);
2. Atto di **compravendita** a firma del Notaio Giuseppe Micela di Lugo (RA) del **21/06/1967, Rep. n. 62105/7164** registrato a Lugo il 07/07/1967 al n. 1094 vol. 139 Mod. I e trascritto a Ravenna il 18/07/1967 all'art. 2631/5276 (Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Mappali 22 e 153** (già 22A e 153A) di mq. 4.075);
3. Atto di **compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **31/07/2003, Rep. n. 37973/10145** registrato a Lugo il 01/08/2003 al n. 2201 e trascritto a Ravenna il 05/08/2003 all'art. 11626 (Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna al **Foglio 7, Particella 416, Sub. 1, 2 e 3** e al Catasto

Terreni al Foglio 7, Particella 22 (mq. 4.075) e Particella **198** (corte - mq. 7.375)¹.

4. Atto di **conferimento in società** a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) del **30/04/2009, Rep. n. 3566/2412** registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460 (Catasto Fabbricati al **Foglio 7, Particella 416 Sub. 2 e 3** e al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 742 (mq. 3206);
5. Atto di **scissione parziale** a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) del **19/12/2009, Rep. n. 5183/3467** (Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna al **Foglio 7, Mappale 416, Sub. 2 e 3**).

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Convenzione** a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Bagnara di Romagna (RA) del 30/11/2004 Rep. n. 320237/22963 trascritta a Ravenna il 16/12/200 all'**art. 18825**
- **Convenzione urbanistica** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 10/05/2010 Rep. n. 51556/19172 e trascritta a Ravenna il 30/05/2010 all'**art. 5293**

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **iscrizioni**:

1. **Art. 3569 del 03/10/2011 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 54129/20889 del 29/09/2011,

¹ Si segnala che nella nota di trascrizione art. 11626 del 05/08/2003 il Mappale 198 è stato erroneamente indicato nel Comune di Bagnacavallo invece che nel Comune di Bagnara di Romagna.

° gravante la Particella 416 (durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno, per un totale di € 360.000,00 e capitale di € 240.000,00)

- a favore _____ con sede a _____
- contro _____ con sede a _____

2. **Art. 2292 del 13.09.2012 ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Ravenna Rep. n. 391/2012 del 30/07/2012

° gravante la Particella 416 (durata 8 anni, per un totale di € 150.000,00 capitale € 122.990,97)

- a favore _____, nato a _____ il _____
- contro _____ con sede a _____

DESCRIZIONE DEI BENI

(Allegato 5)

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di capannoni a destinazione artigianale (Cat. D/1 e D/10) di cui n. 1 collabente e l'altro in pessime condizioni di manutenzione siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA), in via Trupatello, in zona periferica del Comune.

I n. 2 fabbricati risultano articolati su un unico piano fuori terra ed in particolare risultano composti catastalmente da:

- *Particella 416, Sub. 2* – capannone ad uso laboratorio - officina, ufficio, servizi igienici e centrale termica;
- *Particella 416, Sub. 3* – capannone ad uso deposito

I fabbricati sopra sommariamente descritti sono circondati ed insistono sulla corte comune di esclusiva pertinenza (*Sub. 4*), alla data del sopralluogo non recintata.

Caratteristiche intrinseche:

Sub. 2 – capannone ad uso deposito

Il capannone ad uso deposito, identificato con il Sub. 2 risulta, alla data del sopralluogo, collabente.

La struttura del capannone è in muratura con tamponamenti in laterizio forato, in parte non completati ed in parte crollati; assenza di intonaco e tinteggiatura alle pareti.

La copertura, di forma cupolare, poggia su una struttura in acciaio con rivestimento in doppio strato di eternit; stante quanto riferito dalla proprietà, alcune porzioni della copertura sono fortemente degradate pertanto, in sede di stima occorrerà applicare una detrazione per la rimozione, bonifica e smaltimento della copertura in amianto.

La pavimentazione all'interno del deposito è assente così come non sono presenti infissi ed impianti di illuminazione, riscaldamento, ecc.

Si segnala la presenza di materiale edile e di macchinari all'interno del capannone così come si segnala la presenza di container all'interno della corte di esclusiva pertinenza (Sub. 4).

Sub. 3 – capannone ad uso laboratorio artigianale - officina

Il fabbricato in oggetto risulta in generale in condizioni di manutenzione degradate per via del mancato utilizzo dello stabile, ed in particolare si segnala quanto segue:

- struttura in muratura con tamponamenti in laterizio forato;
- assenza di pavimentazione, fatta eccezione per i servizi igienici;
- pareti intonacate e tinteggiate ma necessitanti di ri-tinteggiatura;
- scala e ponteggio in ferro;
- infissi in legno verniciato con vetro semplice;

- copertura del capannone in lamiera con manto di tegole e copertura della lanterna in assi di legno;
- portone d'ingresso in metallo e vetro a due ante;
- assenza di quadri generali per gli impianti che alla data del sopralluogo risultavano non allacciati alle reti degli Enti gestori.

Si segnala la presenza di materiale edile e di macchinari all'interno del capannone.

L'area esterna circostante i n. 2 capannoni risulta non recintata e difficilmente accessibile poiché il fondo è intercluso e non è presente una vera e propria strada d'accesso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e dei grafici allegati ai titoli autorizzativi:

- **Locale ad uso laboratorio - officina e annessi uffici e servizi – Part. 416, Sub. 2 (piano T):** circa mq. 357 di superficie ad uso laboratorio - officina e annessi uffici e servizi (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Capannone – Part. 416, Sub. 3 (piano T):** circa mq. 818 di superficie ad uso deposito (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Area scoperta di esclusiva pertinenza:** circa mq. 6.011 di superficie ad uso area scoperta, pari anche a mq. 601,10 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a **mq. 1.776,10.**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per le superfici del locale ad uso laboratorio – officina e capannone ad uso deposito e il 10% della superficie dell'area scoperta di esclusiva pertinenza.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

STIMA DEI BENI

(Allegato 12)

Trattasi della piena proprietà di capannoni a destinazione artigianale (Cat. D/1 e D/10) di cui n. 1 collabente e l'altro in pessime condizioni di manutenzione siti in Comune di Bagnara di Romagna (RA), in via Trupatello, in zona periferica del medesimo Comune (*Allegato 3 – colore rosso*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento:

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2022 – II semestre – riportante per il Comune di Bagnara di Romagna, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, codice di zona B1, Microzona 0, in condizioni di manutenzione normale, i prezzi:

- capannoni tipici da €/mq 365,00 a €/mq 530,00

Ciò stante, per le unità immobiliari in oggetto, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 365,00 per i capannoni a destinazione artigianale costituenti il Lotto n. 1.**

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente alle detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine, considerando in particolare l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di manutenzione dei capannoni si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 30% al valore stimato.

Inoltre, alla luce di quanto precedentemente esposto sulla rimozione, bonifica e smaltimento dell'eternit di copertura del capannone ad uso deposito (Sub. 2) si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa € 80.500,00 + IVA di legge, per gli Oneri per rimozione e smaltimento copertura in lastre di cemento amianto (rif. a voci di prezzo regionale dell'Emilia Romagna del 1° semestre 2023):

Per opere provvisoriale e di sicurezza:

voce A15022a (Pr. Dei 2023) (montaggio ponteggio a telaio perimetrale, per la durata di un mese) 160,00 m (perimetro fabbricato) x 4,00 m = = mq 640,00 x Euro/mq 13,26 =	€ 8.486,40
voce A15022c (Pr. Dei 2023) (smontaggio ponteggio a telaio perimetrale, a fine lavori) 160,00 m (perimetro fabbricato) x 4,00 m =	€ 3.532,80

mq 640,00 x Euro/mq 5,52 =	
voce A15024a (Pr. Dei 2023) (utilizzo di piani di lavoro per ponteggio, per la durata di un mese, compreso montaggio e smontaggio)	
160,00 m x 4,00 m = mq 640,00 x Euro/mq 6,57 =	€ 4.204,80
Fornitura e posa di reti di sicurezza anti caduta per la protezione degli operatori che lavorano nelle zone soprastanti, certificate secondo le normative europee di sicurezza UNI EN 1263-1 e 1263-2.L, compreso onere per lo smontaggio a lavorazioni ultimate	
mq 820,00 (proiezione orizzontale della copertura) x Euro/mq 25,00 =	€ 20.500,00
Oneri per impianto di cantiere e oneri per la sicurezza e igiene sul lavoro (stimati, per la durata di un mese e 4 persone/giorno) a corpo	€ 2.000,00
TOTALE	€ 38.724,00

Per rimozione, tiro in basso e trasporto delle lastre in cemento amianto:

voce A25017c (Pr. Dei 2023) (Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento; esclusi gli oneri di smaltimento le opere provvisoriale ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro: lastre con struttura sottostante discontinua: superfici oltre	€ 30.022,00
---	--------------------

1.000 mq mq 850,00 (proiezione reale curvilinea della copertura) x 2 (strati di lastre) x Euro/mq 17,66 =	
--	--

Per oneri di smaltimento a discarica autorizzata delle lastre in cemento amianto:

voce A25136c (Pr. Dei 2022) (Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti - art. 5 DM 24 giugno 2015 - né ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi - art. 6 e 7 DM 24 giugno 2015 - ma ammissibili in discarica per rifiuti pericolosi - art. 8 DM 24 giugno 2015) mq 850 (proiezione reale curvilinea della copertura) x 2 (strati di lastre) x 1,15 (incremento per sovrapposizione lastre) x 0,015 ton/mq (peso medio lastre eternit) x Euro/tonn 400,00 (oneri stimati, da verificare in fase esecutiva) =	€ 11.730,00
---	--------------------

Per un totale complessivo di € 80.476,00 + IVA di legge.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, alla luce delle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa € 30.000,00 comprese spese tecniche, oblazioni, diritti comunali e spese per aggiornamento catastale; si precisa inoltre che tale deprezzamento è comprensivo delle spese per lo smontaggio delle opere non regolarizzabili così come precedentemente esposto nel paragrafo “Indagine amministrativa e idoneità all'uso”.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 1* viene pertanto determinato come segue:

valore della porzione Part. 416, Sub. 2 (piano T)				
mq	357	x €/mq	365	€ 130.305,00
valore della porzione Part. 416, Sub. 3 (piano T)				
mq	818	x €/mq	365	€ 298.570,00
valore della porzione Part. 416, Sub. 4 (CORTE)				
mq	601,1	x €/mq	365	€ 219.401,50
sommano				€ 648.276,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			30,00%	€ 194.482,95
restano				€ 453.793,55
detrazioni per smontaggio, bonifica e smaltimento eternit (copertura capannone Sub. 2)				€ 80.500,00
restano				€ 373.293,55
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 30.000,00
restano				€ 343.293,55
valore dell'unità immobiliare per la piena proprietà²				€ 344.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari costituente il *Lotto n. 1* risulta pari a:

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

<u>LOTTO N. 1</u>	Valore di mercato del capannone ad uso
Capannone ad uso	artigianale (laboratorio e officina) e capannone ad
officina e pollaio	uso deposito oltre ad area scoperta di esclusiva
posta al piano	pertinenza nello stato di fatto e di diritto in cui si
terra, sita nel	trovano, siti a Bagnara di Romagna (RA), Via
Comune di	Trupatello distinti al Catasto Fabbricati del
Bagnara di	Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 7,
Romagna (RA), via	Particella 416, <u>Sub. 2 e 3</u>
Trupatello	
	€ 344.000,00

LOTTO N. 2

**APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO (CAT. SEMINATIVO)
IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAGNARA DI
ROMAGNA (RA) AL FOGLIO 7, PARTICELLE 707 E 742**

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi della piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo (seminativo) siti in Comune di Bagnara di Romagna (RA), in via Trupatello, in zona periferica del medesimo Comune (*Allegato 3 – colore blu*).

Le aree di terreno sopra sommariamente descritte, alla data del sopralluogo, risultavano recintate solo per una porzione in adiacenza alla pista ciclo-pedonale di via Madonna.

L'accesso alle aree di terreno avviene direttamente dalla via Trupatello.

Superficie commerciale terreni:

- *Particella 707* pari a mq. **1.378**
- *Particella 742* pari a mq. **3.206**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(Allegato 13)

Le aree di terreno costituenti il *Lotto n. 2* oggetto di stima risultano identificate come segue:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, beni intestati a:
 - _____ con sede in _____, C.F. _____ – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Foglio 7, **Particella 707**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie catastale: mq. 1.378, Reddito: Dominicale € 13,28, Agrario € 11,39

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A^aC14^b)

- Foglio 7, **Particella 742**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie catastale: mq. 3.206, Reddito: Dominicale € 30,89, Agrario € 26,49

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C14^a A^b)

CONFINI

(Allegato 12)

Part. 707: _____ (Part. 416, 742 e 933), _____ (Part. 697), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 742: _____ (Part. 697), _____ (Part. 707), Multi-proprietà (Part. 743), Via Trupatello, Via Madonna, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

(Allegato 14)

Alla data del sopralluogo, le aree di terreno sommariamente sopra descritte risultavano non occupate, non utilizzate e recintate solo per una porzione in adiacenza alla pista ciclo-pedonale di via Madonna.

a *A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)*

b *C14: Difesa (ex consorzio canal vela)*

a *C14: Difesa (ex consorzio canal vela)*

b *A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)*

PROVENIENZA DEI BENI

(Allegato 16)

1976

Con atto di successione in morte del _____ (deceduto a Bologna in data 04/03/1976) registrata a Faenza e trascritta a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669 i terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) e distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 11, 12, 13, 114, 115 e 160** passavano in proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ al figlio _____.

1996

Con atto di successione in morte del _____ (deceduto in data 25/12/1996) registrata a Faenza il 28/11/1997 e trascritta a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 i terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) e distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 11, 12, 13 e 115** passavano in proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ al nipote (unico erede) _____.

2002

Con atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 36064 del 31/07/2002 il Signor _____ o accettava in eredità (per la quota di $\frac{1}{2}$) i terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) e distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 11, 12, 13 e 115**.

2003

Con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 14/05/2003, Rep. n. 374454/9864 il Signor _____ acquistava dal Signor _____ un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Bagnara di

Romagna (RA) e distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Mappali 638** di mq. 1488, **639** di mq. 272, 636 di mq. 852 e 627 di mq. 60.

2009

Con atto di conferimento in società a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del 30/04/2009, Rep. n. 3566/2412 il Signor _____ conferiva nella società _____ con sede a _____ i beni distinti al Catasto Terreni al **Foglio 7, Particella 707** di mq. 1378 e **Particella 742** di mq. 3206.

Infine con atto di scissione a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del 19/12/2009, Rep. n. 5183/3467 la Società _____ con sede a _____ riceveva, per effetto della scissione, dalla Società _____ con sede nel medesimo Comune, le aree di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna (RA) al **Foglio 7, Mappale 707** di mq. 1378 e **742** di mq. 3206.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

(Allegato 16)

2003

Dall'**atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **14/05/2003, Rep. n. 37454/9864**, si evince che: “[...] *Articolo 1 – Il signor _____ vende e trasferisce al signor _____ che nella veste di cui sopra, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

- *appezzamento di terreno privo di fabbricati e di opere di urbanizzazione a prevalente destinazione artigianale, posto in Comune di Bagnara di Romagna in via Madonna, censito nel catasto terreni di detto Comune, al foglio 7 con le particelle:*

- 636 di mq. 852
- 627 di mq. 6000
- **638 di mq. 1488**
- **639 di mq. 272 [...]**

[...] *Articolo 2 – L'immobile in contratto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.*

Articolo 3 – La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, a lui pervenuto, la quota di una metà per successione al padre _____ [omissis] e la restante quota di una metà per successione allo zio _____ [omissis]; garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti danni e le spese a norma di legge [...]"

2009

Dall'**atto costitutivo di società a responsabilità limitata** a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del **30/04/2009, Rep. n. 3566/2412**, si evince che: “[...] *La parte conferente dichiara che nell'azienda conferita è compreso il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili: [...]* C3) [omissis] Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna

foglio 7 [...]

[...] **particella 707** – ha. 00.13.78 – r.d.e. 13,28 – r.a.e. 11,39;

(già nei titoli Catasto Terreni foglio 7 particella 638)

particella 742 – ha. 00.32.06 – r.d.e. 30,89 – r.a.e. 26,49;

(già nei titoli Catasto Terreni foglio 7 particella 22) [...]

[...] URBANISTICA ED EDILIZIA

Dichiara la parte conferente _____, ai fini del DPR 380/2001 e della L. 47/85 e s.m.i.: [...]

*[...] * relativamente ai terreni descritti alla lettera C3) e C4), la parte conferente, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, consegna il certificato di destinazione urbanistica in data 29 aprile 2009, dichiarando non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; [...]*

[...] A ogni effetto di legge, la parte conferente presta la garanzia per evizione e per vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità degli immobili in oggetto, e che gli stessi sono liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, ad eccezione dei seguenti gravami: [...]

*[...] * convenzione di lottizzazione gravante i beni di cui alla lettera C3), stipulata con atto autentico nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 30 novembre 2004 n. 320237 di rep., debitamente registrato, trascritto a Bologna il 16 dicembre 2004 n. 18825 part., dichiarando al riguardo la società conferitaria di conoscere quanto ivi previsto, i cui patti e condizioni si intendono integralmente trascritti e di subentrare in tutti gli obblighi già assunti dalla parte conferente, rendendo in tal modo esplicitato il proprio consenso, come previsto all'art. 17) della convenzione stessa; [...]*

Inoltre, dall'**atto di scissione parziale** a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del 19/12/2009, Rep. n. 5183/3467, si evince che: “[...] **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI TRASFERITI PER EFFETTO DELLA SCISSIONE** [...]”

[...] Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna

foglio 7 [...]

[...] **particella 707** – ha. 00.13.78 – r.d.e. 13,28 – r.a.e. 11,39;

particella 742 – ha. 00.32.06 – r.d.e. 30,89 – r.a.e. 26,49; [...]

[...] **MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Quanto in oggetto è assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la società beneficiaria dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e come posseduto e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza.

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dichiara la società _____, come rappresentata, ai fini del DPR 380/2001 e della L. 47/85, e s.m.i.: [...]

[...] Relativamente ai terreni, la società scissa, come rappresentata, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, consegna il certificato di destinazione urbanistica in data 29 aprile 2009, dichiarando non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; [...]

[...] **GARANZIE**

A ogni effetto di legge, la società scissa presta la garanzia per evizione e vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità degli immobili in oggetto, e che gli stesso

sono liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, ad eccezione della convenzione di lottizzazione stipulata con atto autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 30 novembre 2004 n. 320237 rep., debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16 dicembre 2004 n. 18825 part., dichiarando al riguardo la società beneficiaria di conoscere quanto ivi previsto, i cui patti e condizioni si tendono integralmente trascritti e di subentrare in tutti gli obblighi già assunti dalla società scissa, rendendo in tal modo esplicito il proprio consenso, come previsto dall'art. 17) della convenzione stessa. [...]"

VINCOLI URBANISTICI

(Allegato 19)

Convenzioni Edilizie

2004

Dalla **convenzione** [regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i proprietari di appezzamenti di terreno per il completamento di un piano urbanistico particolareggiato di iniziativa privata in via 2 Giugno tra la via XI Aprile e la via Trupatello] a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Bagnara di Romagna (RA) **del 30/11/2004, Rep. n. 320237/22963**, interessante le aree di terreno di proprietà del Signor _____ e più precisamente: “[...] censito al Catasto Terreni del Comune di BAGNARA DI ROMAGNA al Foglio 7, mappali:
- 720 di mq. 11.949; - 721 di mq. 262; - 726 di mq. 250; - **707 di mq. 1378**; - **742 di mq. 3.206**; - 416 di circa mq. 200 e così per totali mq. 17.245 catastali reali mq. 17.603. [...]"

si evince che: “[...] che l'area suddetta è censita al Catasto Terreni al Comune di

Bagnara di Romagna, come area destinata, secondo il vigente PRG ad insediamenti produttivi e classificata “ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D2” e soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata;

che la parte concessionaria ha predisposto e presentato al Comune di Bagnara di Romagna il progetto di P.P. che trovasi depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara di Romagna; [...]

[...] La parte concessionaria si obbliga espressamente, per se stessa e suoi eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo P.P. di cui in premessa e meglio precisate negli articoli in seguito elencati, che vengono dalla parte concessionaria stessa accettati senza alcuna riserva. [...]

[...] In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge 28 gennaio 1977 n. 10 nonché dell'art. 25 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978, la parte concessionaria si obbliga, con riferimento alla citata deliberazione del C.C. n. 99 del 30 ottobre 1990 inerente agli oneri di urbanizzazione ed in relazione a quanto concordato:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna, a semplice richiesta le opere di urbanizzazione primaria occorrenti e previste nel progetto di PP allegato [...] Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio comunale e sulla base di progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere. [...]*

[...] Il lottizzante, a seguito di quanto previsto dalla convenzione allegata alla delibera

n. 23 del 25 giugno 2003, con Rogito VINCENZO PALMIERI in data 30 novembre 2004 Repertorio n. 320236/22962, ha ceduto, al Comune di BAGNARA DI ROMAGNA, mq. 2.069 di area destinata a servizi comuni distinta al foglio n. 7 mappali 654, 716 e 652, sui quali è in corso di costruzione una parte di capannone di cui alla concessione edilizia n. 20 dell'11 novembre 2002 che diventerà di proprietà comunale [omissis] e del collaudo dell'opera finita secondo il capitolato d'appalto allegato alla citata delibera n. 52/2004. [...]

[...] In particolare il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione è fissato in 10 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, e cioè al 30 novembre 2014 quale periodo di validità dell'atto stesso. [...]"

2010

Dalla **convenzione urbanistica** – [*regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i soggetti attuatori di Piani di Utilizzo di Iniziativa Privata convenzionati, ai sensi art. 29 Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e successive modificazioni*] a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **31/05/2010, Rep. n. 51556/19172**, si evince che: “[...] **PREMESSO** – che la società _____ è proprietaria delle aree di una superficie reale pari a mq. 16707 individuate al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al **Foglio 7 particelle 904 di are 96,02, 905 di are 21,22, 906 di are 2,17, 707 di are 13,78, 742 di are 32,06 oggetto di urbanizzazione** e di una porzione d'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 892, di are 79,63, 416 di are 71,86, in cui verrà realizzata la vasca di laminazione; [...]

*[...] - **che dette aree e immobili individuate con le particelle 904, 905, 906, 707, 742 risultano destinati dal P.R.G. vigente nel Comune a Zona D a prevalente destinazione***

produttiva (art. 15 delle Norme di Attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà realizzata la vasca di laminazione, sono destinati a Zona E agricola (art. 16 delle Norme di Attuazione);

- che dette aree e immobili individuati alle particelle 904, 905, 906, 707, 742 risultano destinati dal PSC adottato nel Comune a Zona AR Ambito da riqualificare (art. 5.3 delle Norme di attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà realizzata la vasca di laminazione sono individuati parte in Zona AR Ambito da riqualificare e parte in ambito agricolo;

- che è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata a destinazione produttiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2004 in modifica alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/06/2003 regolante i rapporti fra la ditta Concessionaria e il Comune di Bagnara di Romagna; [...]

[...] - che in data 26 marzo 2010 prot. n. 2902 la ditta concessionaria ha manifestato le proprie difficoltà economiche a realizzare l'intervento proposto, ma al contempo si è resa disponibile a procedere entro qualche anno all'attivazione della variante con il conseguente trasferimento della caserma dei carabinieri; ed inoltre la ditta concessionaria è disposta a mettere immediatamente a disposizione una nuova struttura scolastica con una proposta di concessione convenzionata relativa ad una attuazione parziale del Piano in oggetto con un Permesso a Costruire convenzionato;

- che l'Amministrazione Comunale è intenzionata a proseguire in seguito con l'approvazione del Piano e il conseguente trasferimento della Caserma per non perdere i finanziamenti regionali; VISTA [...]

[...] - la volontà dell'Amministrazione Comunale di dotare il territorio comunale di una

struttura scolastica micro - nido in considerazione della valenza sociale dell'intervento (c.3 art.3) (vedi nota in data 26/10/2009 prot. 2009.0003010);

- i pareri favorevoli degli Enti competenti rilasciati per il Permesso di Costruire del piano particolareggiato conformi anche alle previsioni del Permesso di Costruire convenzionato in oggetto per la realizzazione della struttura scolastica (micro-nido) e attività artigianali [...]

[...] SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE La società _____, a mezzo di chi sopra, si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, ciascuno per i propri diritti, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione, anche per stralci funzionali, del Permesso di Costruire convenzionato di cui in premessa [...]

[...] La Ditta concessionaria, a mezzo di chi sopra, si obbliga a:

- realizzare a regola d'arte e concedere l'uso pubblico delle aree e/o le opere ultimate di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dal citato progetto di Permesso convenzionato entro i termini stabiliti nei successivi articoli e precisamente:*
 - a) le strade e i relativi accessori per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*
 - b) la pista ciclabile, i parcheggi pubblici, i marciapiedi ed i relativi manufatti per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*
 - c) le fognature ed i relativi manufatti fino ai punti di consegna extra comparto;*
 - d) la rete di distribuzione del civico acquedotto ed i relativi manufatti per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*

e) *la rete e le apparecchiature di pubblica illuminazione, per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*

f) *la realizzazione della vasca di laminazione in area extra comparto;[...]*

[...] *La società _____, a mezzo di chi sopra ed i Signori _____ si impegnano a costituire, sui terreni di loro proprietà, a fine lavori e a seguito di collaudo finale, le servitù necessarie alla realizzazione della fognatura nera, a favore dell'ente gestore. [...]*”

Strumenti urbanistici vigenti

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il P.S.C. del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2009 e successiva variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/11/2017, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 2*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Nel **P.S.C.:**

Mappale 707 e 742

- *AR – Ambiti da riqualificare – Art. 5.3* sono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Sono le porzioni, prevalentemente interessate da insediamenti produttivi

dismessi, o di possibile dismissione, o che comunque determinano problematiche urbane in quanto collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani residenziali.

Nel **R.U.E.** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27/03/2019, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 2*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Mappale 707 e 742

- *AR – Ambiti da riqualificare – Art. 4.3.1* gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

Nelle porzioni che ospitano prevalentemente attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RRC, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impianti ambientali.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Allegato 17)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto il 09/06/2022 Protocollo n. 44255 e rilasciato dal Comune di Bagnara di Romagna con Protocollo n. 53214 del 11/07/2022 certifica che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Bagnara di Romagna, **Foglio 7**,

Particelle 416, 707, 742, 881, 882, 933 e 934, risultano classificate:

- nel **P.S.C.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 5.10* (Mappale 416 parte);
- AUC – Ambiti urbani consolidati – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte, Mappale 881 e 882);
- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 5.3* (Mappale 416 parte – **Mappale 707, 742 e 933**);
- Sede stradale – *Art. 3.1* (Mappale 934)

- nel **R.U.E.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 4.6.1* (Mappale 416 parte);
- AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori – *Art. 4.2.4* (Mappale 881 e 882);
- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 4.2.4* (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 4.3.1* (Mappale 416 parte, **Mappale 707, 742 e 933**);
- Sede stradale – *Art. 3.3* (Mappale 934)

- nel **C.U.T.** ricadono in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni –

- Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) – Scheda VS12;
 - Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $> 5 \leq 15$ (elevato) – Scheda VS13 (**Mappale 416 parte, Mappale 707, 881, 882, 933 e 934**);
 - Parte a fascia di rispetto stradale – Scheda II01 (Mappale 416);
 - Area ad alto rischio archeologico - Scheda SCT10.

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

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

Per una definizione più precisa di rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 18)

Appezamento di terreno sito in Via Trupatello angolo Via Madonna, distinto al Catasto

Terreni del Comune di Bagnara di Romagna:

- **Foglio 7, Particella 707** di superficie pari a mq. 1.378 (seminativo)
- **Foglio 7, Particella 742** di superficie pari a mq. 3.206 (seminativo)

Provenienza

La Particella 707 (già mappale 638 già mappale 629 già mappale 13) e il Mappale 710 (già 639 già 629 già 13), identificate al Catasto Terreni, derivano dai seguenti atti.

1976

Atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto il 04/03/1976) registrata a Faenza e trascritta a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669 su quota di ½ dei terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particelle 11, 12, 13, 114, 115 e 160.**

1998

Atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto il 25/12/1996) registrata a Faenza il 28/11/1997 e trascritta a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 a favore del nipote _____ (unico erede) su quota ½ dei terreni siti a Bagnara di Romagna (RA) distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particelle 11, 12, 13 e 115.**

2002

Atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 36064 del 31/07/2002 e trascritto il 07/08/2002 all'art. 11081 (accettazione dell'eredità del Signor _____).

2003

Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 14/05/2003, **Rep. n. 37454/9864** registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 29/05/2003 all'art. 7572 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al **Foglio 7, Particella 638** (mq. 1.488), **639** (mq. 272), 636 (mq. 852) e 627 (mq. 6.000).

2009

Atto di conferimento in società a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) del 30/04/2009, Rep. n. 3566/2412 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460 (Catasto Terreni al **Foglio 7, Particella 742** (mq. 3.206) e **Particella 707** (mq. 1.378).

Atto di scissione a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) del 19/12/2009, Rep. n. 5183/3467 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 29/12/2009 all'art. 14796 (Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 707** (mq. 1.378) e **Particella 742** (mq. 3.206).

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/022 risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Convenzione edilizia** a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Bagnara di Romagna (RA), Rep. n. 320237/22963 del 30/11/2004 trascritta a Ravenna il 16/12/200 all'**art. 18825**
- **Convenzione edilizia** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 51556/19172 del 10/05/2010 e trascritta a Ravenna il 30/05/2010 all'**art. 5293**

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **iscrizioni**:

1. **Art. 3569 del 03/10/2011 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n.

54129/20889 del 29/09/2011

° gravante le Particelle 707 e 742 (durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno, per un totale di € 360.000,00 e capitale di € 240.000,00)

- a favore _____ con sede a _____
- contro _____ con sede a _____

2. **Art. 2292 del 13.09.2012 ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Ravenna Rep. n. 391/2012 del 30/07/2012

° gravante le Particelle 707 e 742 (durata 8 anni, per un totale di € 150.000,00 capitale € 122.990,97)

- a favore _____, nato a _____ il _____
- contro _____ con sede a _____

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali degli appezzamenti di terreno risultano, sulla base delle visure catastali:

- **Part. 707:** circa **mq. 1.378** di superficie (seminativo)
- **Part. 742:** circa **mq. 3.206** di superficie (seminativo)

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a **mq. 4.584**.

STIMA DEI BENI

(Allegato 20)

Trattasi della piena proprietà di n. 2 aree di terreno agricolo, già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n. 45 del 05/09/2006, nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi, site nel Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello – via Madonna (*Allegato 3 – colore blu*).

A seguito di variante del Piano Particolareggiato, tali aree di terreno sono state stralciate

dal progetto di iniziativa privata e la capacità edificatoria è stata trasferita in mappali adiacenti nei quali sono state realizzate strutture di servizio al Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e quindi quali appezzamenti di terreno agricolo, tenendo come riferimento i valori attribuiti alle aree di terreno agricolo contenuti nella “Valori Agricoli Medi determinati per l’anno 2023 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell’articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37”

I valori di riferimento da considerare sono da ricercare nella Regione Agraria n. 4 – Pianura del Lamone (Comuni di Bagnara di Romagna, Castelbolognese, Cotignola, Faenza, Russi e Solarolo) ed in particolare per la coltura tipo seminativo si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a **€/Ha 30.000 (€/mq. 3,00)**.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato delle aree di terreno costituenti il *Lotto n. 2* viene pertanto determinato come segue:

valore della porzione Part. 707				
	mq	1.378	x €/mq	3
				€ 4.134,00
valore della porzione Part. 742				
	mq	3.206	x €/mq	3
				€ 9.618,00
sommano				€ 13.752,00
valore dell'unità immobiliare per la piena proprietà³				€ 14.000,00

³ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato delle aree di terreno costituenti il *Lotto n. 2* risulta pari a:

<u>LOTTO N. 2</u>	Valore di mercato delle aree di terreno agricolo	
Aree di terreno site	nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site	
nel Comune di	a Bagnara di Romagna (RA), Via Trupatello – Via	
Bagnara di	Madonna distinte al Catasto Terreni del Comune	
Romagna (RA), via	di Bagnara di Romagna, Foglio 7, Particella <u>707 e</u>	
Trupatello – via	<u>742</u>	
Madonna		€ 14.000,00

LOTTO N. 3

**APPEZZAMENTO DI TERRENO (SEMINATIVO) EDIFICABILE SITO IN
COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA (RA) IDENTIFICATO AL CATASTO
TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE AL FOGLIO 7, PARTICELLA 933**

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, non occupato e non utilizzato sita in Comune di Bagnara di Romagna (RA), tra la via 11 Aprile 1945 e la via Madonna, in zona periferica, artigianale-produttiva del medesimo Comune (*Allegato 3 – colore giallo*).

Il terreno in oggetto non risulta recintato sul confine fatta eccezione per alcune porzioni del perimetro.

Superficie catastale: mq. 7.389.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(Allegato 22)

L'area di terreno edificabile costituente il *Lotto n. 3* oggetto di stima risulta intestato come segue:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto

Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, beni intestati a:

◦ _____ con sede in _____, C.F.

_____ – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- **Foglio 7, Particella 933**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale:

mq. 7.389, Reddito: Dominicale € 58,08, Agrario € 55,33

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C14^aA^b)

* Si evidenzia che, la Particella costituente il presente *Lotto n. 4* deriva dalla soppressione e/o variazione catastale del mappale 926 già mappale 905 già mappale 839 già mappale 720 già 39 + Mappali 722 + 725 + 923 + 928 + 930 + 932.

- Il Mappale 933 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 926, già mappale 905, già mappali 839, già mappale 720, già mappale 39;
- Il Mappale 928 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 905 (già mappali 839, già mappale 720, già mappale 39);
- Il Mappale 930 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 906 (già mappali 839, già mappale 720, già mappale 39);
- Il Mappale 932 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 924, già mappale 904, già mappali 839, già mappale 720, già mappale 39;
- Il Mappale 923 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 904, già mappale 839, già mappale 720, già mappale 39;
- Il Mappale 722 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 698, già mappale 627, già mappale 11;
- Il Mappale 725 deriva dalla soppressione e/o variazione del mappale 720, già mappale 630, già mappale 13.

a C14: Difesa (ex consorzio canal vela)

b A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

CONFINI

(Allegato 22)

Part. 933: _____ (Part. 416, 707, 934 e 892), _____ (Part. 697), _____ (Part. 944 e 948), _____ (Part. 856), _____ (Part. 842), _____ (Part. 841 e 846), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'area di terreno edificabile sommariamente sopra descritta, risultava non occupata e non utilizzata.

PROVENIENZA DEL BENE

(Allegato 24)

1976

Con Atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto il 04/03/1976) registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669, il figlio _____ diveniva proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni siti in Bagnara di Romagna (RA) distinti al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella **11**, **12**, **13**, **114**, **115** e **160**

1996

Con atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto il 25/12/1996) registrata a Faenza il 28/11/1997 e trascritta a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 il Signor _____ (nipote) ereditava la quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni siti a Bagnara di Romagna (RA) e distinti al Catasto Terreni, Foglio 7, Particelle **11**, **12**, **13** e **115**

2000

Con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 10/10/2000 Rep. n. 32466, registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 26/10/2000 all'art.

11652 il Signor _____ acquistava dai Signori _____ ciascuno per la propria quota di $\frac{1}{4}$ il terreno sito in Bagnara di Romagna (RA) distinto al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 39 della superficie catastale pari a mq. 5.739

2002

Successivamente, con atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo, Rep. n. 36064 del 31/07/2002 e trascritto art. 11081 del 07/08/2002 il Signor _____ accettava l'eredità del Signor _____

2003

Con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 37454/9864 del 14/05/2003 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 29/05/2003 all'art. 7572 il Signor _____ acquistava dal Signor _____ il terreno sito in Bagnara di Romagna (RA), distinto al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 638 (superficie mq. 1.488), 639 (superficie mq. 272), 636 (superficie mq. 852) e **627** della superficie catastale pari a mq. 6.000.

2009

Con atto di conferimento in società a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) Rep. n. 3566/2412 del 30/04/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460, il Signor _____ conferiva nella società _____ con sede a _____ il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella **839** della superficie catastale pari a mq. 11.941.

Nel medesimo anno con atto di scissione parziale a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO), Rep. n. 5183/3467 del 19/12/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 29/12/2009 all'art. 14796 la Società _____ con sede in

_____ riceveva, per effetto appunto della scissione, dalla Società _____ con sede in _____ il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella **839** della superficie catastale pari a circa mq. 11.941

2010

Successivamente, con denuncia di variazione catastale Prot. n. RA0011023 del 28/01/2010 la Particella 839 veniva soppressa ed originava i Mappali 904, **905** e 906.

2011

Con denuncia di variazione per successivo frazionamento presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna del 21/07/2011, Prot. n. RA0081094, i Mappali 904, 905 e 906 venivano soppressi e generavano i mappali 925 di mq. 2.122 e 906 di mq. 217, oltre altri.

Inoltre, in pari data e stesso protocollo, con denuncia di variazione di Tipo Mappale presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna il Mappale 931 di mq. 638 veniva unito alla Particella 927 originando il nuovo Mappale 927 di mq. 653, mentre le Particelle 929 e 931 venivano uniti e soppressi generando il nuovo Mappale 925 di mq. 2289.

Infine, con ulteriore denuncia di variazione catastale presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna del 20/09/2011, Prot. n. RA0106884, la Particella 926 di mq. 8.999 veniva soppressa ed originava le Particelle 933 di mq. 7.389 e **934 di mq. 1.610.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

(Allegato 24)

Il bene, costituente il *Lotto n. 3*, è stato interessato dalla realizzazione di parte delle

opere di urbanizzazione (condotte per le acque reflue e piovane) previste dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 20/04/2009 e successivi atti, le quali opere costituiscono servitù anche se non ancora formalizzate.

Infatti, secondo quanto esposto nella Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 51566 del 10/05/2010, la società _____ si impegnava a costituire, sul terreno di sua proprietà, le servitù necessarie alla realizzazione della fogna nera a favore dell'Ente gestore.

Si precisa che la Convenzione Urbanistica di cui sopra aveva durata decennale pertanto, non essendo stato presentato un rinnovo, alla data attuale non risulta più in essere.

VINCOLI URBANISTICI

(Allegato 27)

Secondo quanto esposto nella Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 51566 del 10/05/2010, parte del Mappale 933, costituente il *Lotto n. 3*, era destinato alla realizzazione di una vasca di laminazione in area ex-comparto.

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il R.U.E. del Comune di Bagnara di Romagna, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 10/05/2012, classifica l'area in cui si trova l'appezzamento di terreno edificabile oggetto di stima all'interno del seguente ambito:

- *Capo 4.3 -AMBITI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI*

Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi ammessi sono programmati dal

POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

Nelle porzioni che ospitano prevalentemente attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti gli interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

Sono ammessi invece per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Si precisa che non risulta indicato un indice edificatorio per il lotto in quanto la sua edificazione è subordinata a verifica “urbanistica” preliminare delle dotazioni territoriali necessarie (verde – parcheggi pubblici).

Attualmente non è più possibile presentare un POC o un PUA, in quanto è in corso di elaborazione il nuovo strumento urbanistico PUG.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 26)

Trattasi di area di terreno edificabile sita tra la via 11 Aprile 1945 e la via Madonna distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna:

- **Foglio 7, Particella 933** di superficie pari a mq. 7.389

Provenienza

1. Atto di successione in morte del Sig. _____ (deceduto a Bologna il 04/03/1976), registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669 a favore del figlio _____ (la moglie _____ ha rinunciato

- all'eredità) sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 **Particelle 11 + 12 + 13 + 114 + 115 + 160**);
2. Atto di successione in morte del Sig. _____ (deceduto il 25/12/1996), registrato a Faenza il 28/11/1997 e trascritto a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 a favore del nipote _____ (unico erede) per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, **Particelle 11 + 12 + 13 e 115**);
 3. Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 32466 del 10/10/2000 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 26/10/2000 all'art. 11652 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 con la **Particella 39 di mq. 5739**);
 4. Atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 36064 del 31/07/2002 trascritto il 07/08/2002 all'art. 11081 con il quale il Sig. _____ accettava l'eredità del Signor _____
 5. Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 37454/9864 del 14/05/2003 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 29/05/2003 all'art. 7572 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 Particella 638 mq. 1488, 639 di mq. 272, 636 di mq. 852 e **Particella 627 di mq. 6000**);
 6. Atto di conferimento in società a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) Rep. n. 3566/2412 del 30/04/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460 (Catasto Terreni del Comune di

Bagnara di Romagna al Foglio 7 **Particella 839 di mq. 11941**);

7. Atto di scissione a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) Rep. n. 5183/3467 del 19/12/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 29/12/2009 all'art. 14796 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 **mappale 839 di mq. 11941**).

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **trascrizioni non pregiudizievoli**:

- **Convenzione edilizia** a firma del Notaio Renato Giganti **Rep. n. 51566/19172 del 10/05/2010** trascritta a Ravenna il 13/05/2010 all'**art. 5293**

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **trascrizioni pregiudizievoli**:

- **Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Ravenna in data 11/12/2017, Rep. n. 3629 trascritto a Ravenna il 29/12/2017 all'art. 15303
 - gravante i terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, Particelle **933 della superficie catastale di mq. 7.389**, 934 della superficie catastale di mq. 1.610 e 892 della superficie catastale di mq. 7.963
 - a favore: _____ con sede a _____
 - contro: _____ con sede a _____

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **iscrizioni**:

1. **Art. 790 del 03/03/2011 - Ipoteca volontaria concessione di mutuo** a firma del

Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) **Rep. n. 53063/20185 del 25/02/2011**

(durata 15 anni per un totale di € 450.000,00 sorte € 300.000,00)

° gravante i **Mappali 933** e 934 e 892

◦ a favore: _____ con sede a _____

◦ contro: _____ con sede a _____

2. **Art. 3569 del 03/10/2011 - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), **Rep. n. 54129/20889 del 29/09/2011** (durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno per un totale di € 360.000,00 e capitale di € 240.000,00)

° gravante i Mappali **933** e 934

◦ a favore: _____ con sede a _____

◦ contro: _____ con sede a _____

3. **Art. 2292 del 13/09/2012 - Ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo (Atto del Tribunale di Ravenna) Rep. n. 391/2012 del 30/07/2012** (durata 8 anni per un totale di € 150.000,00 e capitale € 122.990,97)

° gravante i **Mappali 933** e 934 e 892

◦ a favore: _____

◦ contro: _____ con sede a _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Allegato 25)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto il 09/06/2022 Protocollo n. 44255 del 10/06/2022 e rilasciato dal Comune di Bagnara di Romagna in data 11/07/2022 Protocollo n. 53214 certifica che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Bagnara di

Romagna, **Foglio 7, Particelle** 416, 707, 742, 881, 882, **933** e 934, risultano classificate:

- nel **P.S.C.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 5.10* (Mappale 416 parte);
- AUC – Ambiti urbani consolidati – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte, Mappale 881 e 882);
- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte);
- **AR – Ambiti da riqualificare** – *Art. 5.3* (Mappale 416 parte – **Mappale 707, 742 e 933**);
- Sede stradale – *Art. 3.1* (Mappale 934)

- nel **R.U.E.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 4.6.1* (Mappale 416 parte);
- AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori – *Art. 4.2.4* (Mappale 881 e 882);
- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 4.2.4* (Mappale 416 parte);
- **AR – Ambiti da riqualificare** – *Art. 4.3.1* (Mappale 416 parte, **Mappale 707, 742 e 933**);
- Sede stradale – *Art. 3.3* (Mappale 934)

- nel **C.U.T.** ricadono in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) – Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $> 5 \leq 15$ (elevato) – **Scheda VS13** (Mappale 416 parte, **Mappale** 707, 881, 882, **933** e 934);
- Parte a fascia di rispetto stradale – Scheda II01 (Mappale 416);
- Area ad alto rischio archeologico - Scheda SCT10.

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

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

Per una definizione più precisa di rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie catastale del bene costituente il *Lotto n. 3* risulta pari a **mq. 7.389,00**.

STIMA DEL BENE

(Allegato 28)

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, non occupato e non utilizzato sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), in zona periferica, artigianale-produttiva del medesimo Comune (*Allegato 3 – colore giallo*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, con riferimento al valore delle aree edificabili del Comune di Bagnara di Romagna approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 26/11/2020, “Nuova IMU – Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2020 ai fini dell'attività di controllo e accertamento”, per la zona Fascia Periferica Capoluogo (Aree urbanizzate – AR ambiti urbani da riqualificare inseriti nel POC pari a €/mq. 88,00.

Il valore precedentemente indicato diventa pari a €/mq. 87,75, con la rivalutazione degli indici ISTAT.

Ciò stante, si assume come prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'area, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima il valore di **€/mq 85,00**.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente alle detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine, non si ritiene opportuno considerare un deprezzamento al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, con riferimento alla tabella dell'Allegato "C" (Delibera di G.C. n. 49 del 26/11/2020) si ritiene opportuno applicare un detrazione del 30% al valore di stima per la presenza e costituzione di di servitù (quali ad esempio passaggio di terzi, tubazioni per sotto servizi ecc.).

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 3* viene pertanto determinato come segue:

valore della Particella 933, Foglio 7 – area edificabile			
	mq	7.389 x €/mq	85,00 € 628.065,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche			0,00% € 0,00
restano			€ 628.065,00
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (costituzioni di servitù per realizzazione tubazioni per sotto servizi)			30,00% € 188.419,50
restano			€ 439.645,50
valore dell'unità immobiliare per la piena proprietà⁴			€ 440.000,00

⁴ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene costituente il *Lotto n. 3* oggetto di stima risulta pari a:

LOTTO N. 3 Appezamento di terreno edificabile sito nel Comune di Bagnara di Romagna (RA)	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Bagnara di Romagna (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 7, <u>Particella 933</u>	€ 440.000,00
---	---	---------------------

RIEPILOGO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare risulta pari a:

<u>LOTTO N. 1</u> Capannone ad uso officina e pollaio posta al piano terra, sita nel Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello	Valore di mercato del capannone ad uso artigianale (laboratorio e officina) e capannone ad uso deposito oltre ad area scoperta di esclusiva pertinenza nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Bagnara di Romagna (RA), Via Trupatello distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 7, Particella 416, <u>Sub. 2 e 3</u>	€ 344.000,00
<u>LOTTO N. 2</u> Aree di terreno edificabili site nel Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Trupatello – via Madonna	Valore di mercato delle aree di terreno agricolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site a Bagnara di Romagna (RA), Via Trupatello – Via Madonna distinte al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 7, Particella <u>707 e 742</u>	€ 14.000,00
<u>LOTTO N. 3</u> Appezamento di terreno sito nel Comune di Bagnara di Romagna (RA)	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Bagnara di Romagna (RA), distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 7, <u>Particella 933</u>	€ 440.000,00
<u>TOTALE</u>		€ 798.000,00

APPENDICE 1

PARERE TECNICO SULLA NON COMMERCIALIZABILITA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO (SEMINATIVO) SITO IN COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA (RA) IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE AL FOGLIO 7, PARTICELLA 934

Con l'Es. Imm. n. 420/2017 RGE (*Allegato 29*) era stata pignorata una particella di “terreno agricolo edificabile” (seminativo) della superficie di mq. 1.610 sita nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, Particella 934; il bene oggetto dell'*Appendice 1* è stato classificato invendibile nella procedura esecutiva, pertanto si è reso necessario un parere tecnico all'interno della procedura fallimentare.

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno che alla data del sopralluogo risulta a tutti gli effetti una strada privata ad uso pubblico con relativo parcheggio a servizio della struttura di micro-nido posto nella zona industriale e periferica del Comune di Bagnara di Romagna (RA), nei pressi della via 11 Aprile 1945 (*Allegato 3 – colore magenta*).

La superficie catastale della Particella 934 risulta pari a **mq. 1.610**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(*Allegato 30*)

Il bene immobile, oggetto di parere tecnico nell'*Appendice 1* della presente relazione risulta intestato come segue:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, beni intestati a:

- _____ con sede in _____, C.F. _____ – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Foglio 7, **Particella 934**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale: mq. 1,610, Reddito: Dominicale € 12,66, Agrario € 12,06

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A^a C14^b)

CONFINI

(Allegato 30)

Part. 934: _____ (Part. 416, 933 e 892), _____ (Part. 846),
_____ (Part. 845), _____ (Part. 925), _____ (Part. 927), salvi
altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto, risultava, come precedentemente esposto, utilizzata quale strada privata di uso pubblico e relativi parcheggi.

PROVENIENZA DEL BENE

(Allegato 32)

Con riferimento a quanto indicato nella relazione tecnica redatta dal C.T.U. dell'Es. Imm. n. 420/2017 (Allegato 29), Arch. _____, il bene in oggetto è pervenuto

a C14: Difesa (ex consorzio canal vela)

b A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

alla Società _____ a mezzo dei seguenti atti.

1976

Con atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto a Bologna il 04/03/1976) den. n.59 vol.384 registrata a Faenza e trascritta a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669 il Signor _____ (figlio) ereditava la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 con le **Particelle 11, 12, 13, 114, 115 e 160.**

1996

Con atto di successione in morte del Signor _____ (deceduto il 25/12/1996) den. n.41 vol.490 registrata a Faenza il 28/11/1997 e trascritta a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 il Signor _____ (nipote e unico erede) ereditava la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 con le **Particelle 11, 12, 13 e 115.**

2000

Con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), **Rep. n. 32466 del 10/10/2000** registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 26/10/2000 all'art. 11652 il Signor _____ acquistava dal Signor _____ per la quota lui spettante di $\frac{1}{2}$, dal Signor _____ per la quota loro spettante di $\frac{1}{4}$ ciascuno il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, **Particella 39 di mq. 5.739.**

2002

Con atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 36064 del 31/07/2002 trascritto il 07/08/2002 all'art. 11081 il Signor

_____ accettava l'eredità del Signor _____.

2003

Con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 37454/9864 del 14/05/2003 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 29/05/2003 all'art.7572 il Signor _____ acquistava dal Signor _____ il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7, Particella 638 di mq. 1.488, Particella 639 di mq. 272, Particella 636 di mq. 852 e Particella 627 di mq. 6.000.

2009

Con atto di conferimento in società a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) Rep. n. 3566/2412 del 30/04/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460, il Signor _____ conferiva nella società _____ con sede a _____ (RA) i beni siti nel medesimo Comune distinti al Catasto Terreni al Foglio 7, **Mappale 839 di mq. 11.941.**

Con atto di scissione a firma del Notaio Domenico Damascelli di Bologna (BO) del **19/12/2009, Rep. n. 5183/3467** la Società _____ con sede a Bagnara di Romagna (RA) riceveva, per effetto della scissione della Società _____ con sede nel medesimo Comune, parte del patrimonio della _____ tra cui alcune aree di terreno che hanno poi generato la Particella 934, ovvero il **Mappale 839 della superficie di circa mq. 11.941.**

2010

Con denuncia di variazione presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna del 28/01/2010, Prot. n. RA0011023, il Mappale 839 veniva soppresso ed

originava le Particelle 904 di mq. 9.602, **905 di mq. 2.122** e 906 di mq. 217.

2011

Con denuncia di variazione per successivo frazionamento presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna del 21/07/2011, Prot. n. RA0081094, i Mappali 904, 905 e 906 venivano soppressi e generavano i mappali 925 di mq. 2.122 e 906 di mq. 217, oltre altri.

Inoltre, in pari data e stesso protocollo, con denuncia di variazione di Tipo Mappale presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna il Mappale 931 di mq. 638 veniva unito alla Particella 927 originando il nuovo Mappale 927 di mq. 653, mentre le Particelle 929 e 931 venivano uniti e soppressi generando il nuovo Mappale 925 di mq. 2289.

Infine, con ulteriore denuncia di variazione catastale presentata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna del 20/09/2011, Prot. n. RA0106884, la Particella 926 di mq. 8.999 veniva soppressa ed originava le Particelle 933 di mq. 7.389 e **934 di mq. 1.610.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

(Allegato 32 e 35)

Il bene in oggetto è stato interessato dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione (condotte per le acque reflue e piovane) previste dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 20/04/2009 e successivi atti, le quali opere costituiscono servitù anche se non ancora formalizzate.

Infatti, secondo quanto esposto nella Convenzione Urbanistica a firma del Notaio

Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 51566 del 10/05/2010, la società _____ si impegnava a costituire, sul terreno di sua proprietà, le servitù necessarie alla realizzazione della fogna nera a favore dell'Ente gestore.

Si precisa che la Convenzione Urbanistica di cui sopra aveva durata decennale pertanto, non essendo stato presentato un rinnovo, alla data attuale non risulta più in essere.

2000

Dall'atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 10/10/2000, Rep. n. 32466/7311, si evince che: “[...] *Articolo 1 – I coniugi _____ in regime patrimoniale di comunione legale dei beni per la quota di una metà (1/2) ed il Signor _____ per la restante quota di una metà (1/2), sia separatamente ciascuno per i propri diritti, che congiuntamente ed in solido tra loro per l'intera piena proprietà, vendono e trasferiscono al signor _____ che nella veste di cui sopra, accetta ed acquista il seguente immobile:*

- *appezzamento di terreno intercluso privo di fabbricati e di opere di urbanizzazione, posto in Comune di Bagnara di Romagna in prolungamento della via 2 Giugno, destinato nel vigente catasto terreni di detto Comune, al foglio 7 con la particella 39 della superficie catastale di mq. 5.739 [...]*

[...] Articolo 2 – L'immobile in contratto viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Articolo 3 – La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato [omissis] garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi

anche fiscali ed altri vincoli in genere, obbligandosi, nel caso dovesse risultare il contrario, per l'evizione anche parziale, a tutti i danni e le spese, a norma di legge. [...]

Sul terreno in oggetto sono state realizzate, come da progetto approvato, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 20/04/2009 e successivi atti e si precisa che tale terreno è stato effettivamente trasformato in strada privata di uso pubblico e relativi parcheggi, oltre ad essere stato interessato dalla realizzazione dei sotto servizi previsti nel comparto.

VINCOLI URBANISTICI

(Allegato 35)

Convenzioni urbanistiche

Dalla **convenzione urbanistica** – [*regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i soggetti attuatori di Piani di Utilizzo di Iniziativa Privata convenzionati, ai sensi art. 29 Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e successive modificazioni*] a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **31/05/2010, Rep. n. 51556/19172**, si evince che: “[...] **PREMESSO** – *che la società _____ è proprietaria delle aree di una superficie reale pari a mq. 16707 individuate al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 particelle 904 di are 96,02, 905 di are 21,22, 906 di are 2,17, 707 di are 13,78, 742 di are 32,06 oggetto di urbanizzazione e di una porzione d'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 892, di are 79,63, 416 di are 71,86, in cui verrà realizzata la vasca di laminazione; [...]*

[...] - **che dette aree e immobili individuate con le particelle 904, 905, 906, 707, 742 risultano destinati dal P.R.G. vigente nel Comune a Zona D a prevalente destinazione produttiva (art. 15 delle Norme di Attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà**

realizzata la vasca di laminazione, sono destinati a Zona E agricola (art. 16 delle Norme di Attuazione);

- **che dette aree e immobili individuati alle particelle 904, 905, 906, 707, 742 risultano destinati dal PSC adottato nel Comune a Zona AR Ambito da riqualificare (art. 5.3 delle Norme di attuazione) e che le particelle 892 e 416 in cui verrà realizzata la vasca di laminazione sono individuati parte in Zona AR Ambito da riqualificare e parte in ambito agricolo;**

- **che è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata a destinazione produttiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2004 in modifica alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/06/2003 regolante i rapporti fra la ditta Concessionaria e il Comune di Bagnara di Romagna; [...]**

[...] - **che in data 26 marzo 2010 prot. n. 2902 la ditta concessionaria ha manifestato le proprie difficoltà economiche a realizzare l'intervento proposto, ma al contempo si è resa disponibile a procedere entro qualche anno all'attivazione della variante con il conseguente trasferimento della caserma dei carabinieri; ed inoltre la ditta concessionaria è disposta a mettere immediatamente a disposizione una nuova struttura scolastica con una proposta di concessione convenzionata relativa ad una attuazione parziale del Piano in oggetto con un Permesso a Costruire convenzionato;**

- **che l'Amministrazione Comunale è intenzionata a proseguire in seguito con l'approvazione del Piano e il conseguente trasferimento della Caserma per non perdere i finanziamenti regionali; VISTA [...]**

[...] - **la volontà dell'Amministrazione Comunale di dotare il territorio comunale di una struttura scolastica micro - nido in considerazione della valenza sociale dell'intervento**

(c.3 art.3) (vedi nota in data 26/10/2009 prot. 2009.0003010);

- i pareri favorevoli degli Enti competenti rilasciati per il Permesso di Costruire del piano particolareggiato conformi anche alle previsioni del Permesso di Costruire convenzionato in oggetto per la realizzazione della struttura scolastica (micro-nido) e attività artigianali [...]

[...] SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE La società “MUZZI S.r.l.”, a mezzo di chi sopra, si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, ciascuno per i propri diritti, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione, anche per stralci funzionali, del Permesso di Costruire convenzionato di cui in premessa [...]

[...] La Ditta concessionaria, a mezzo di chi sopra, si obbliga a:

- realizzare a regola d'arte e concedere l'uso pubblico delle aree e/o le opere ultimate di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dal citato progetto di Permesso convenzionato entro i termini stabiliti nei successivi articoli e precisamente:*
 - a) le strade e i relativi accessori per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*
 - b) la pista ciclabile, i parcheggi pubblici, i marciapiedi ed i relativi manufatti per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*
 - c) le fognature ed i relativi manufatti fino ai punti di consegna extra comparto;*
 - d) la rete di distribuzione del civico acquedotto ed i relativi manufatti per la parte necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;*
 - e) la rete e le apparecchiature di pubblica illuminazione, per la parte*

necessaria all'intervento evidenziato in planimetria;

f) la realizzazione della vasca di laminazione in area extra comparto; [...]

[...] La società _____, a mezzo di chi sopra ed i Signori _____ si impegnano a costituire, sui terreni di loro proprietà, a fine lavori e a seguito di collaudo finale, le servitù necessarie alla realizzazione della fognatura nera, a favore dell'ente gestore. [...]"

Strumenti urbanistici vigenti

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il P.S.C. del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2009 e successiva variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/11/2017, classifica il bene in oggetto di proprietà della _____, all'interno dei seguenti ambiti:

Nel **P.S.C.:**

Mappale 934

- *Sede stradale – Art. 3.1*

Nel **R.U.E.** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27/03/2019, classifica il bene in oggetto di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Mappale 934

- *Sede stradale – Art. 3.3* comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.

Gli usi ammessi sono, come da norme vigenti b10.3, f1 e f3; sono inoltre ammessi gli usi b9, f5 e f8 sulla base di specifici provvedimenti comunali.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere anti rumore ed elementi di arredo urbano.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 34)

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso strada e parcheggi distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna:

- **Foglio 7, Particella 934** di superficie pari a mq. 1610 (seminativo)

Provenienza

La Particella 934 (già mappale 926 già mappale 905 già mappale 839 già mappale 720 già 39 + Mappale 928 + 930 + 932 + 923 + 722 + 725), identificata al Catasto Terreni, deriva da:

1. Atto di successione in morte del Sig. _____ (deceduto a Bologna il 04/03/1976), registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 25/09/1976 all'art. 6669 a favore del figlio _____ (la moglie _____ ha rinunciato all'eredità) sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 **Particelle 11 + 12 + 13 + 114 + 115 + 160**);
2. Atto di successione in morte del Sig. _____ (deceduto il 25/12/1996), registrato a Faenza il 28/11/1997 e trascritto a Ravenna il 09/02/1998 all'art. 1340 a favore del nipote _____ (unico erede) per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei terreni siti nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, **Particelle 11 + 12 + 13 e 115**);

3. Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 32466 del 10/10/2000 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 26/10/2000 all'art. 11652 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 con la **Particella 39 di mq. 5739**);
4. Atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 36064 del 31/07/2002 trascritto il 07/08/2002 all'art. 11081 con il quale il Sig. _____ accettava l'eredità del Signor _____
5. Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 37454/9864 del 14/05/2003 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 29/05/2003 all'art. 7572 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 Particella 638 mq. 1488, 639 di mq. 272, 636 di mq. 852 e **Particella 627 di mq. 6000**);
6. Atto di conferimento in società a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) Rep. n. 3566/2412 del 30/04/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 18/05/2009 all'art. 5460 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 **Particella 839 di mq. 11941**);
7. Atto di scissione a firma del Notaio Damascelli Domenico di Bologna (BO) Rep. n. 5183/3467 del 19/12/2009 registrato a Bologna e trascritto a Ravenna il 29/12/2009 all'art. 14796 (Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 **mappale 839 di mq. 11941**).

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/022 risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Convenzione edilizia** a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA) **Rep.**

n. 320237/22963 del 30/11/2004 trascritta a Ravenna il 16/12/2004 all'**art. 18825**

- **Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Ravenna **Rep. n. 3629 del 11/12/2017** trascritto a Ravenna il 29/12/2017 all'**art. 15303**

◦ gravante i terreni siti nel Comune di Baganra di Romagna e distinti al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 933 di mq. 7389, **934 di mq. 1610** e 892 di mq. 7963

◦ a favore: _____ con sede a _____

◦ contro: _____ con sede a _____

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **iscrizioni**:

1. **Art. 3569 del 03/10/2011 - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) **Rep. n. 54129/20889 del 29/09/2011** (per la durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno, per un totale di € 360.000,00 e capitale di € 240.000,00)

◦ gravante i terreni siti nel Comune di Baganra di Romagna e distinti al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 933 di mq. 7389, **934 di mq. 1610** e 892 di mq. 7963

◦ a favore: _____ con sede a _____

◦ contro: _____ con sede a _____

2. **Art. 2292 del 13/09/2012 - Ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Ravenna **Rep. n. 391/2012 del 30/07/2012** (per la durata 8 anni, per un totale di € 150.000,00 capitale € 122.990,97)

◦ gravante i terreni siti nel Comune di Baganra di Romagna e distinti al Catasto

Terreni al Foglio 7, **Particella** 933 di mq. 7389, **934 di mq. 1610** e 892 di mq.
7963

- a favore: _____
- contro: _____ con sede a _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Allegato 33)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto il 09/06/2022 Protocollo n. 44255 del 10/06/2022 e rilasciato dal Comune di Bagnara di Romagna in data 11/07/2022 Protocollo n. 53214 certifica che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Bagnara di Romagna, **Foglio 7, Particelle** 416, 707, 742, 881, 882, 933 e **934**, risultano classificate:

- nel **P.S.C.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 5.10* (Mappale 416 parte);
- AUC – Ambiti urbani consolidati – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte, Mappale 881 e 882);
- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 5.3* (Mappale 416 parte – Mappale 707, 742 e 933);
- **Sede stradale – Art. 3.1 (Mappale 934)**

- nel **R.U.E.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 4.6.1* (Mappale 416 parte);
- AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o

- discreta qualità insediativa dei centri maggiori – Art. 4.2.4 (Mappale 881 e 882);
- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – Art. 4.2.4 (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – Art. 4.3.1 (Mappale 416 parte, Mappale 707, 742 e 933);
- **Sede stradale – Art. 3.3 (Mappale 934)**

- nel C.U.T. ricadono in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) – Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $> 5 \leq 15$ (elevato) – **Scheda VS13** (Mappale 416 parte, **Mappale** 707, 881, 882, 933 e **934**);
- Parte a fascia di rispetto stradale – Scheda II01 (Mappale 416);
- Area ad alto rischio archeologico - Scheda SCT10.

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

fideiussoria.

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

Per una definizione più precisa di rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

CONSIDERAZIONI SULLA NON COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

A parere dello scrivente, il terreno (Foglio 7, Particella 934 di superficie pari a mq. 1.610) classificato come invendibile nella procedura esecutiva n. 420/2017 RGE (*Allegato 29*), e per il quale è stato richiesto un parere tecnico all'interno della procedura fallimentare n. 02/2022 RG, seppur ancora di proprietà della Società _____ non può essere considerato oggetto di vendita in quanto, alla luce di quanto precedentemente esposto e sulla scorta di quanto agli atti, con particolare riferimento alle convenzioni urbanistiche di cui al paragrafo “Vincoli urbanistici”, risulta a tutti gli effetti sede stradale e parcheggio ad uso pubblico.

APPENDICE 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO (FRUTTETO) SITO IN COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA (RA) IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE AL FOGLIO 7, PARTICELLA 881 E 882

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi della piena proprietà di n. 2 frustoli di terreno (frutteto) di piccole dimensioni già inserite all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, in buona posizione rispetto al centro del Comune di Bagnara di Romagna (RA), Via II Giugno (*Allegato 3 – colore verde*).

Negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di detto complesso, i n. 2 frustoli di terreno sono indicati quali spazi ad uso parcheggi.

Tali aree, a conclusione dell'iter che ha visto la realizzazione del complesso di cui sopra, dovevano essere cedute gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna (RA) ma tale trasferimento non è mai avvenuto e le aree costituenti il Lotto n. 3 sono, alla data attuale, di proprietà della Società _____.

Superficie catastale: circa mq. 108.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(*Allegato 36*)

I beni immobili oggetto dell'*Appendice 2* risultano intestati come segue:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, beni intestati a:
 - _____ con sede in _____, C.F. _____ – **in**

proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 7, **Particella 881**, Qualità Frutteto, Classe U, Superficie catastale: mq. 28, Reddito: Dominicale € 0,86, Agrario € 0,31

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C14^aA^b)

- Foglio 7, **Particella 882**, Qualità Frutteto, Classe U, Superficie catastale: mq. 80, Reddito: Dominicale € 2,45, Agrario € 0,89

(Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C14^a A^b)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, i frustoli di terreno risultavano non recintate ed utilizzate quali parcheggi.

PROVENIENZA DEI BENI

(Allegato 39)

1999

Con **atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **21/12/1999, Rep. n. 30773/6644** il Signor _____ acquistava dalla società _____ con sede a _____ il terreno sito a Bagnara di Romagna e distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 139** di mq. 4887.

_____ a C14: Difesa (ex consorzio canal vela)

b A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

a C14: Difesa (ex consorzio canal vela)

b A: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

2006

Con **atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del **28/07/2006, Rep. n. 44494/14152** la società _____ con sede a _____ acquistava dal Signor _____ il terreno sito a Bagnara di Romagna distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 7, Particella 640** di mq. 3.558.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

(Allegato 39)

1999

Dall'**atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 21/12/1999, Rep. n. 30773/6644, si evince che: “[...] *Articolo 1 – La società _____ come sopra rappresentata, vende e trasferisce al signor _____ che nella veste di cui sopra, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

- *lotto di terreno a prevalente destinazione produttiva, privo di fabbricati e di opere di urbanizzazione posto in Comune di Bagnara di Romagna in via 2 Giugno censito nel vigente catasto terreni di detto Comune, alla partita 1185, foglio 7 con la particella 139 di mq. 4887 [...]*

[...] Articolo 2 – L'immobile in contratto, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

*A tal proposito l'acquirente si dichiara edotto di tutti i patti, obblighi, vincoli ed oneri di cui alle convenzioni stipulate con il Comune di Bagnara di Romagna, con atti autenticati nelle firme da me notaio in data **13 marzo 1992 rep. n. 10317/1836, registrato a Lugo il 20 detti al n. 246 e trascritto a Ravenna il 25 detti art. 3254 e in***

data 17 ottobre e 3 novembre 1997 rep. n. 26178-26241/5032, registrato a Lugo il 10 novembre 1997 al n. 835 e trascritto a Ravenna il 18 novembre 1997 art. 10345. [...] [...] garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, obbligandosi, nel caso dovesse risultare il contrario, per l'evizione anche parziale, a tutti i danni, le spese, a norma di legge. [...]"

2006

Dall'**atto di compravendita** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 28/07/2006, Rep. n. 44494/14152, si evince che: “[...] *Articolo 1 – Il signor _____ nella veste di cui sopra, vende e trasferisce alla società _____ che come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

- *lotto di terreno privo di fabbricati destinato prevalentemente a zona artigianale, posto in Comune di Bagnara di Romagna in via II Giugno censito nel catasto terreni di detto Comune, al foglio 7 con la particella 640 della superficie catastale di mq. 3.558 [...]*

[...] Articolo 2 - L'immobile n contratto, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, garantendo, la parte venditrice l'inesistenza di vizi occulti, servitù o gravami che possano pregiudicare l'eventuale utilizzazione edificatoria dell'area.

Inoltre la società acquirente si dichiara edotta delle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Bagnara di Romagna, con atti autenticati nelle firme da

me notaio in data 13 marzo 1992 rep. n. 10317/1836, registrato a Lugo il 20 detti al n. 246 e trascritto a Ravenna il 25 detti art. 3254 e in data 17 ottobre e 3 novembre 1997 rep. n. 26178-26241/5032, registrato a Lugo il 10 novembre 1997 al n. 835 e trascritto a Ravenna il 18 novembre 1997 art. 10345.

Articolo 3 – La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, per averlo acquistato [...]

[...] garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge. [...]"

* Si segnala che nella convenzione urbanistica di cui al Rep. n. 26241/5032 la data corretta è quella del 27/10/1997 e non il 17/10/1997.

VINCOLI URBANISTICI

(Allegato 42)

Convenzioni urbanistiche

1997

Dalla **convenzione** [regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna ed i proprietari di appezzamenti di terreno per il completamento di un piano particolareggiato di iniziativa privata nella zona di espansione D2 in via Madonna lottizzazione "Breta"] a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) **del 27/10/1997 e 03/11/1997, Rep. n. 26178-26241/5032**, si evince che: "[...] Premesso – che i concessionari sono proprietari, nel Comune di Bagnara di Romagna, di un'area destinata, secondo il vigente PRG ad insediamenti produttivi e classificata "ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D2" e soggetta a piano particolareggiato di

iniziativa privata; [omissis] così posseduta [omissis] – MUZZI FAUSTINO – proprietario dei mappali 327, 335, 336, 325, 326, 506 e 507 (già 310), 508 (già 337) e 334, del foglio 7, superficie catastale mq. 13.768; [...]

*[...] - Società _____ con sede in _____, proprietari del **mappale 139, del foglio 7**, superficie catastale di mq. 4.887; [...]*

[...] - che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 25 della L.R. n. 47/85 la concessione per l'attuazione di P.P. è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Concessionari; [...]

[...] I Concessionari si obbligano espressamente, per sé stessi e loro eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo P.P. di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dai concessionari stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento destinata, secondo il vigente PRG del Comune, ad insediamenti produttivi è classificata “ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D2” comprende due comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di P.P. di iniziativa privata, ed ha una estensione complessiva di mq. 26957 [...]

[...] Art. 2 – AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge 28 gennaio 1977 n. 10 nonché dell'art. 25 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978, i concessionari si obbligano [omissis] a) cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna, a semplice richiesta, le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal

progetto di P.P.;

b) a realizzare a propria cura e spese, a scomputo degli oneri relativi, le opere di urbanizzazione primaria occorrenti e previste nel progetto di P.P. [...]

[...] Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base di progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitolari descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere.

[...] Le opere saranno poi soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e a spese del Comune. [...]

2007

Dalla **convenzione** *[regolante i rapporti fra il Comune di Bagnara di Romagna e la ditta _____]* (per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato in ottemperanza alle norme di cui agli artt. 29 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47) a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) **del 21/02/2007, Rep. n. 45525/14942**, si evince che: *“[...] le Ditte concessionarie sono proprietarie delle aree di una superficie pari a mq. 4881 individuata al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna al Foglio 7 particelle:*

- 640, di are 35.58, di proprietà della società _____;*
- 641, di are 12.72 e*
- 642, di centiare 51,*

di proprietà dell'impresa individuale _____;

- che dette aree e immobili risultano destinati dal PRG vigente nel Comune a Zone B Residenziale Edificata, Zona a verde privato, Zona G3 Area di parcheggio, Zona per viabilità pubblica da attuare mediante Permesso di*

Costruire convenzionato; [...]

[...] Le Ditte concessionarie, si obbligano espressamente, per sé e per successori ed aventi causa presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, ciascuno per i propri diritti, ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione, anche per stralci funzionali, del Permesso di Costruire di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dalle Ditte stesse accettati senza alcuna riserva. [...]

*[...] Art. 2 – AREE, ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE In osservanza ai disposti della Legge urbanistica vigente [omissis] **le Ditte concessionarie si obbligano a:***

- a cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna le aree e/o le opere ultimate di urbanizzazione primaria, risultanti dal citato progetto; [...]*

*[...] Art. 3 – CESSIONE AREE [omissis] **Le parti dichiarano che le aree in oggetto andranno a far parte del Demanio Comunale in quanto destinate a strada, parcheggio e verde pubblico.***

Qualora la consegna delle aree non verrà effettuata nei termini stabiliti dal presente articolo il Comune potrà richiedere l'emissione coattiva in possesso oltre il risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Si dà atto che le cessioni delle aree avverrà gratuitamente per il Comune di Bagnara di Romagna e che nessun prezzo è da corrispondere alle parti cedenti nemmeno per frutti pendenti o altra indennità accessoria.

Tutte le spese notarili relative al passaggio di proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno a carico della parte cedente.

[...]”

Strumenti urbanistici vigenti

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il P.S.C. del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2009 e successiva variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/11/2017, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 3*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Nel **P.S.C.**:

Mappale 881 e 882

- *AUC – Ambiti urbani consolidati – Art. 5.2*

Nel **R.U.E.** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27/03/2019, classifica le aree in cui si trovano i beni costituenti il *Lotto n. 3*, di proprietà della “Muzzi s.r.l. in liquidazione”, all'interno dei seguenti ambiti:

Mappale 881 e 882

- *AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori – Art. 4.2.4* sono ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa. Nel caso in esame gli ambiti siamo in presenza di **Auc.3** se compresi nei centri maggiori;

Obiettivo primario quello di consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

Per le tipologie di intervento edilizio sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono

ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume(V_t): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D.

Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

b) Nei lotti inediticati, sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3

Nei lotti edificati, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione, entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq negli ambiti Auc.3

In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti limiti:

- SP min = 25% della SF

Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²³, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento di AM comporti incremento di SU, e non solo di SA, e richiesto inoltre che si attui un abbattimento dell'indice EP dell'edificio complessivo dotando l'edificio di Impianto fotovoltaico, o qualora già esistente nell'edificio, una riduzione di

almeno del 5% dell'EP complessivo dell'edificio esistente.

c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della LR.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera b) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,
- UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3
- SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore.

d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della LR 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) e ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni:

- ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data;
- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni; salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di

prestazione energetica EP complessiva almeno del 25% sull'edificio esistente raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento e sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della LR 6/2009) di tipologia differente da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali raggiungere per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché SP resti maggiore del 25% della SF.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 41)

Trattasi di relitti di terreno destinati a parcheggio ed essere espropriati dal Comune di Bagnara di Romagna (RA) sito in Il Giugno distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna:

- **Foglio 7, Particella 881** di superficie pari a mq. 28 (frutteto)
- **Foglio 7, Particella 882** di superficie pari a mq. 80 (frutteto)

Provenienza

Le Particelle 881 (già mappale 640 già mappale 139), identificate al Catasto Terreni, derivano da:

1999

Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 21/12/1999, Rep. n. 30773/6644 (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, Particella 139

di mq. 4887).

2006

Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 28/07/2006, Rep. n. 44494/14152 registrato a Lugo e trascritto a Ravenna il 02/08/2006 all'art. 12630 (Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7, Particella **640** di mq. 3558).

Atti pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Convenzione** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 2641/5032 del 27/10/1997 trascritta a Ravenna il 18/11/1997 all'**art. 10345**
- **Convenzione** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 45525/14942 del 21/02/2007 e trascritta a Ravenna il 27/02/2007 all'**art. 3236**

Da visura ipotecaria eseguita in data 28/04/2022 risultano le seguenti **iscrizioni**:

1. **Art. 3569 del 03/10/2011 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) Rep. n. 54129/20889 del 29/09/2011
 - ° gravante le Particelle 707 e 742 (durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno, per un totale di € 360.000,00 e capitale di € 240.000,00)
 - a favore _____ con sede a _____
 - contro _____ con sede a _____
2. **Art. 2292 del 13.09.2012 ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Ravenna Rep. n. 391/2012 del 30/07/2012
 - ° gravante le Particelle 707 e 742 (durata 8 anni, per un totale di € 150.000,00 capitale € 122.990,97)

- a favore _____, nato a _____ il _____
- contro _____ con sede a _____

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

Trattasi della piena proprietà di n. 2 frustoli di terreno (frutteto) di piccole dimensioni già inserite all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, in buona posizione rispetto al centro del Comune di Bagnara di Romagna (RA), Via II Giugno, adibite a parcheggio ad uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna (RA).

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

(Allegato 38)

Presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bagnara di Romagna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi alla realizzazione dell'intervento di Piano Particolareggiato:

- **Permesso di Costruire n. 37 del 28/03/2007, Prot. n. 2916** intestato alla Società _____ per nuova costruzione di complesso residenziale composto da 21 alloggi – opere di urbanizzazione sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via 2 Giugno;
- **Permesso di Costruire n. 74 del 2007, Prot. n. 7341** intestato alla Società _____ per variante in corso d'opera a Permesso n. 37/2007 per nuova costruzione di complesso residenziale – ampliamento superficie per un totale di n. 22 alloggi sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via 2 Giugno nn. 12, 14, 16 e 18;
- **D.I.A. n. 120 del 2008, Prot. n. 5284 del 18/06/2008** intestato alla Società _____

_____ per variante in corso d'opera a P.d.C. n. 37/07 del 28/03/2007
per modifiche interne ed ai prospetti di fabbricato sito in Comune di Bagnara di
Romagna (RA), via 2 Giugno n. 20/B;

- **D.I.A. n. 153 del 2008, Prot. n. 6460 del 28/07/2008** intestato alla Società
_____ per variante in corso d'opera per modifiche interne ed ai prospetti
di fabbricato sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via 2 Giugno n.
20/B.

In relazione all'idoneità all'uso non sono stati rinvenuti agli atti comunali i certificati di abitabilità per il complesso immobiliare di cui sono parte i frustoli di terreno in oggetto, si specifica comunque che all'interno della pratica di Permesso di Costruire n. 37/2007, sopra citata, risulta allegata la Scheda Tecnica Descrittiva nella quale, in calce alle dichiarazioni, si evince che:

“La presente dichiarazione è trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori a cura del titolare del titolo abilitativo, inoltre ai sensi dell'art. 21 comma 4° LR 31/02 per gli interventi edilizi minori non compresi tra quelli di cui al comma 2° del medesimo articolo, la presente dichiarazione debitamente depositata, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità, così come pure nel caso di inutile decorso dei termini di gg. 90 dalla presentazione della richiesta di certificato.”

Alla luce di quanto sopra esposto risulta pertanto dichiarato il complesso edilizio abitabile, perfezionato per silenzio-assenso.

- * Si precisa, dal punto di vista catastale, che con pratica di Frazionamento catastale del 03/07/2008 Pratica n. RA0101968 in atti dal 03/07/2008 (n.

101968.1/2008) sono stati variati/soppressi i mappale di cui al Foglio 7, Particella 640, 880, 881 e 882.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Allegato 40)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto il 09/06/2022 Protocollo n. 44255 del 10/06/2022 e rilasciato dal Comune di Bagnara di Romagna in data 11/07/2022 Protocollo n. 53214 si evince che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Bagnara di Romagna, **Foglio 7, Particelle 416, 707, 742, 881, 882, 933 e 934**, risultano classificate:

- nel **P.S.C.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 5.10* (Mappale 416 parte);
- **AUC – Ambiti urbani consolidati – Art. 5.2** (Mappale 416 parte, **Mappale 881 e 882**);
- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – *Art. 5.2* (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – *Art. 5.3* (Mappale 416 parte – Mappale 707, 742 e 933);
- Sede stradale – *Art. 3.1* (Mappale 934)

- nel **R.U.E.** ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – *Art. 4.6.1* (Mappale 416 parte);
- **AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori – Art. 4.2.4** (Mappale 881 e 882);

- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa delle frange urbane – Art. 4.2.4 (Mappale 416 parte);
- AR – Ambiti da riqualificare – Art. 4.3.1 (Mappale 416 parte, Mappale 707, 742 e 933);
- Sede stradale – Art. 3.3 (Mappale 934)

- nel C.U.T. ricadono in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) – Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $> 5 \leq 15$ (elevato) – **Scheda VS13** (Mappale 416 parte, **Mappale 707, 881, 882, 933 e 934**);
- Parte a fascia di rispetto stradale – Scheda II01 (Mappale 416);
- Area ad alto rischio archeologico - Scheda SCT10.

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

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

Per una definizione più precisa di rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali degli appezzamenti di terreno risultano, sulla base delle visure catastali:

- **Part. 881:** circa mq. 28 di superficie (frutteto)
- **Part. 882:** circa mq. 80 di superficie (frutteto)

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a **mq. 108.**

CONSIDERAZIONI SULLA NON COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

A parere dello scrivente, i frustoli di terreno ad uso parcheggio sopra descritti, non possono essere valutati ai fini estimativi in quanto aree da cedere gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna come indicato esplicitamente nella convenzione urbanistica a firma del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 21/02/2007, Rep. n. 45525/14942.

**CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 15% del valore di stima.

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, quantomeno per quanto possibile allo stato attuale, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 3 aprile 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

- 1) Visura camerale della società
- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Estratto di mappa con individuazione del compendio immobiliare
- 4) *Lotto n. 1* - Documentazione catastale
- 5) *Lotto n. 1* - Documentazione fotografica
- 6) *Lotto n. 1* - Documentazione planimetrica
- 7) *Lotto n. 1* - Documentazione amministrativa
- 8) *Lotto n. 1* - Atti di provenienza
- 9) *Lotto n. 1* – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- 10) *Lotto n. 1* - Ispezioni ipotecarie
- 11) *Lotto n. 1* - Stralcio strumenti urbanistici di riferimento
- 12) *Lotto n. 1* - Tabelle dei valori di riferimento e allegato “C” al D.P.R. 138/98
- 13) *Lotto n. 2* - Documentazione catastale
- 14) *Lotto n. 2* - Documentazione fotografica
- 15) *Lotto n. 2* - Documentazione planimetrica
- 16) *Lotto n. 2* - Atti di provenienza
- 17) *Lotto n. 2* – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- 18) *Lotto n. 2* - Ispezioni ipotecarie
- 19) *Lotto n. 2* - Stralcio strumenti urbanistici di riferimento
- 20) *Lotto n. 2* - Tabelle dei valori di riferimento
- 21) *Lotto n. 3* – Relazione peritale di stima Es. Imm. 420/2017
- 22) *Lotto n. 3* - Documentazione catastale

- 23) *Lotto n. 3 - Documentazione planimetrica*
- 24) *Lotto n. 3 - Atti di provenienza*
- 25) *Lotto n. 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)*
- 26) *Lotto n. 3 - Ispezioni ipotecarie*
- 27) *Lotto n. 3 - Stralcio strumenti urbanistici di riferimento*
- 28) *Lotto n. 3 - Tabelle dei valori di riferimento*
- 29) *Appendice 1 – Relazione peritale di stima Es. Imm. 420/2017*
- 30) *Appendice 1 – Documentazione catastale*
- 31) *Appendice 1 - Documentazione planimetrica*
- 32) *Appendice 1 - Atti di provenienza*
- 33) *Appendice 1 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)*
- 34) *Appendice 1 - Ispezioni ipotecarie*
- 35) *Appendice 1 - Stralcio strumenti urbanistici di riferimento*
- 36) *Appendice 2 - Documentazione catastale*
- 37) *Appendice 2 - Documentazione planimetrica*
- 38) *Appendice 2 - Documentazione amministrativa*
- 39) *Appendice 2 - Atti di provenienza*
- 40) *Appendice 2 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)*
- 41) *Appendice 2 - Ispezioni ipotecarie*
- 42) *Appendice 2 - Stralcio strumenti urbanistici di riferimento*