

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOLI

FALLIMENTO N. 25/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "-----"

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

**LOTTO N. 10 – LOTTI DI TERRENO EDIFICABILE IN AREA
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA SITI IN COMUNE DI LUGO, LOCALITÀ VOLTANA,
VIA MARGOTTA/VIA G. ROSSA/VIA B. TRENTIN**

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48123 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 4 maggio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOL

* * *

FALLIMENTO N. 25/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "-----"

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

LOTTO N. 10

**LOTTI DI TERRENO EDIFICABILE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O ARTIGIANALI E FRUSTOLI SITI IN
COMUNE DI LUGO, LOCALITÀ VOLTANA, VIA MARGOTTA/VIA G. ROSSA/VIA B. TRENIN, DISTINTI AL
CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO, FOGLIO 5, PARTICELLA 280, 281, 286, 287, 288, 289 E 295**

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene risulta essere un'area di terreno della superficie catastale complessiva di mq 9.209 situati in Comune di Lugo, località Voltana, lateralmente a via Margotta, all'interno di una piccola urbanizzazione a vocazione produttiva/artigianale, posto tra la S.S. 16 e il centro della località di Voltana.

Nel suo complesso, il bene risulta essere composto da più lotti di terreno edificabile in un comparto urbanistico a destinazione produttivo/artigianale costituito attualmente da n. 4 particelle di terreno corrispondenti, secondo anche quanto previsto dal progetto urbanistico originario, a n. 4 lotti di terreno, oltre ad ulteriori n. 3 particelle di terreni costituenti frustoli/relitti (in parte a strada, in parte a verde, ecc.).

Le aree di terreno sono all'interno di un'area urbanizzata con urbanizzazione completata e collaudata, con aree pubbliche già cedute al Comune di Lugo.

Sono presenti (e in generale possibili) danneggiamenti locali agli allacci dei servizi ai lotti.

Da un punto di vista urbanistico, il RUE vigente prevede il rispetto dei parametri dimensionali del PUA qualora ancora vigente mentre, in caso di PUA scaduto, i seguenti indici UF max = 0,5 mq/mq, IC max = 50% della SF, SP minima = 10% della SF. In caso di lotti già edificati in data antecedente alla data di adozione del RUE, UF max = 0,65 mq/mq, IC max = 65% della SF, SP minima = 10% della SF.

Superficie commerciale (catastale) dei lotti edificabili: mq 7.592. Superficie di frustoli/relitti: mq 1.617

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 05/03/2023) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 04/03/2023, secondo le visure svolte presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, risultano intestati a:

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

i seguenti beni immobili oggetto della relazione di stima:

- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 280, Reddito: dominicale € 7,86, agrario € 2,28, Deduzioni A C14, Qualità FRUTTETO di classe 1, Superficie 184 m²
- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 281, Reddito: dominicale € 7,76, agrario € 6,38, Deduzioni A C14, Qualità SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie 797 m², Annotazione di immobile COMPRENDE IL FG. 5 N. 283
- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 286, Reddito: dominicale € 14,57, agrario € 12,68, Deduzioni A B14, Qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie 1.535 m², Annotazione di immobile SR

- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 287, Reddito: dominicale € 14,85, agrario € 12,93, Deduzioni A B14, Qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie 1.565 m², Annotazione di immobile SR
- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 288, Reddito: dominicale € 18,53, agrario € 16,14, Deduzioni A B14, Qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie 1.953 m², Annotazione di immobile SR
- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 289, Reddito: dominicale € 24,09, agrario € 20,98, Deduzioni A B14, Qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie 2.539 m², Annotazione di immobile SR
- Catasto Terreni, Comune di LUGO, Foglio 5, Particella 295, Reddito: dominicale € 6,03, agrario € 5,26, Deduzioni A B14, Qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie 636 m²

CONFINI

Relativamente a quanto oggetto di stima: -----, -----, -----
 (Part. 279), ----- (Part. 261), ----- (Part. 300),
 -----/----- (Part. 307), -----/----- (Part. 306),
 ----- (Part. 277), COMUNE DI LUGO (Part. 282), COMUNE DI LUGO (Part. 294), COMUNE
 DI LUGO (Part. 278), Strada Provinciale via Margotta, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto
 Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 04/03/2023 le unità immobiliari risultavano intestate a:

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

Negli atti di provenienza (atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858, trascritto il 08/01/2007 ai nn. 436/291; atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, trascritto il 16/04/2009 ai nn. 4.206/6.905), la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2023 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

- **trascrizione ai nn. 6.588/4.268 del 16/05/1990** dovuta a atto notarile pubblico del 28/03/1990 del Notaio L. De Rubertis di Ravenna (RA), Rep. 36.560/5.706, per atto tra vivi (atto di fusione) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particelle 7, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 124, 125, 126, 127 e 128a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **trascrizione ai nn. 19.401/12.274 del 26/09/2002** dovuta a atto notarile pubblico del

02/09/2002 del Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep. 143.085, per atto tra vivi (fusione di società per incorporazione) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particella 154

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **trascrizione ai nn. 436/291 del 08/01/2007** dovuta a atto notarile pubblico del 30/12/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858, per atto tra vivi (compravendita) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particella 262

2. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particella 264

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

L'IMMOBILE E' STATO TRASFERITO A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' APPARENTI E NON APPARENTI, ATTIVE E PASSIVE, QUALI ESISTENTI, SE E COME INERENTI, ED IN PARTICOLARE CON LE SEGUENTI SERVITU':

- DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'E.N.E.L. CON SEDE IN ROMA, TRASCRITTA NEI RR.II. DI RAVENNA IL 18 GENNAIO 1993 ALL'ART. 572;

- DI CONDOTTE A FAVORE DELLA TEAM - CONSORZIO TERRITORIO AMBIENTE CON SEDE IN LUGO, TRASCRITTA NEI RR.II. DI RAVENNA IL 03 AGOSTO 2000 AL N. 8691 REG. PART.

- **trascrizione ai nn. 6.905/4.206 del 16/04/2009** dovuta a atto notarile pubblico del 31/03/2009

del Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, per atto tra vivi (compravendita)

riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particella 278
- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Foglio 5, Particella 280

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, nata il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

LA TRASCRIVENDA VENDITA HA AD OGGETTO LA PIENA PROPRIETA' DI DUE RELITTI DI TERRENO, SENZA SOVRASTANTI FABBRICATI, SITI IN LUGO (RA), FRAZIONE VOLTANA, AVENTI ACCESSO DALLA STRADA PROVINCIALE MARGOTTA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVI METRI QUADRATI 488, RIPORTATI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO (RA), IN DITTA ALLA PARTE VENDITRICE, CON I SEGUENTI DATI:

- FOGLIO 5, PARTICELLA 278, FRUTTETO DI CLASSE PRIMA, HA 00.03.04, REDDITO DOMINICALE EURO 12,98, REDDITO AGRARIO EURO 3,77;

- FOGLIO 5, PARTICELLA 280, FRUTTETO DI CLASSE PRIMA, HA 00.01.84, REDDITO DOMINICALE EURO 7,86, REDDITO AGRARIO EURO 2,28.

DETTE PARTICELLE 278 E 280 DERIVANO DALLA MAGGIORE CONSISTENZA DELL'ORIGINARIA PARTICELLA 273 DEL FOGLIO 5, IN VIRTU' DEL FRAZIONAMENTO N. 37211.1/2009 PRESENTATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI RAVENNA, IL 6 MARZO 2009 (PROTOCOLLO N. RA0037211). LA VENDITA E' ESEGUITA NELLO STATO DI FATTO E NELLA CONSISTENZA GIURIDICA IN CUI I CESPITI IN OGGETTO SI TROVANO (BEN CONOSCIUTI ED ACCETTATI DALLA PARTE ACQUIRENTE) E COMPRENDE OGNI DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DEI CESPITI MEDESIMI, QUALI RISULTANO DALLA LEGGE, DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DAL POSSESSO, ANCHE DEI DANTI CAUSA. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE L'ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO AVVIENE ATTRAVERSO LA CONFINANTE PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "-----". AL SOLO FINE DI CONSENTIRNE L'ACCESSO, LA SOCIETA' "-----" HA COSTITUITO IN FAVORE DEL TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON LA PARTICELLA 279 DEL FOGLIO 5, DI RESTANTE PROPRIETA' DI -----, ED A CARICO DEI TERRENI DI PROPRIA PROPRIETA', DISTINTI IN CATASTO CON LE PARTICELLE 281 ET 282, SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI IN OGNI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE DELLA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' SE

NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA. AI FINI FISCALI LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE, COSI' COME RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA GIA' ALLEGATO ALL'ATTO CON LA LETTERA "A", L'ATTO HA AD OGGETTO TERRENI NON SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA TERZO, LETTERA C), DEL D.P.R. 633/1972.

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riportano in allegato:

- atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858, trascritto il 08/01/2007 ai nn. 436/291
- atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, trascritto il 16/04/2009 ai nn. 4.206/6.905

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2023 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019** dovuto a atto giudiziario del 07/06/2019 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 25/2019, per atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 280, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 84 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 281, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 7 are 97 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 286, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 15 are 35 centiare
 4. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 287, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 15 are 65 centiare

5. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 288, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 19 are 53 centiare
6. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 289, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 25 are 39 centiare
7. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 295, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 6 are 36 centiare

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Trattandosi di aree di terreno, non risultano disponibili planimetrie catastali.

Si allega inoltre estratto di mappa catastale.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti alla procedura attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2023 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep.

70.148/18.858, trascritto il 08/01/2007 ai nn. 436/291; atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, trascritto il 16/04/2009 ai nn. 4.206/6.905), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, le aree di terreno risultavano libere e non venivano indicati contratti di locazione attivi a favore della procedura.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2023 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità che saranno mantenute:

- **trascrizione ai nn. 793/572 del 18/01/1993** dovuto a scrittura privata autenticata nelle firme del 29/09/1992, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 43.500, e del 18/12/2992, Notaio A. Bianchini di Venezia, Rep. 6.090, per costituzione di servitù di elettrodotto riguardante (tra le altre) le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particelle 15, 16, 17, 18 e 19 a favore di ENEL SPA, con sede in Roma (RM), C.F. 00811720580, relativamente al diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1 e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1

- **trascrizione ai nn. 12.973/8.691 del 03/08/2000** dovuto a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/07/2000, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 249.995, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) riguardante le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 153
2. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 154

a favore di TEAM - CONSORZIO TERRITORIO AMBIENTE, con sede in Lugo (RA), C.F. 01220290397, relativamente al diritto di servitù di condotta per la quota di 1/1 e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di servitù di condotta per la quota di 1/1

- **trascrizione ai nn. 2.024/1.264 del 25/01/2008** dovuto a atto notarile pubblico del 28/12/2007, Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 7.098/2.855, per atto tra vivi (convenzione edilizia) riguardante le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 262
- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 264

a favore di COMUNE DI LUGO, con sede in Lugo (RA), C.F. 82002550398, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro -----, con sede a ----- (RA), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

SI E' PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' "-----", CHE NEL PROSIEGUO DELL'ATTO IN OGGETTO SARA' DENOMINATA, PER BREVIITA', ANCHE "SOGGETTO ATTUATORE", IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI TERRENI DI CUI AL QUADRO B, SITI IN LUGO, FRAZIONE VOLTANA, AVENTI UN'ESTENSIONE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 25.679, RIPORTATI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO, AL FOGLIO 5, MAPPALI 262 E 264, HA PRESENTATO UN PROGETTO URBANISTICO INTERESSANTE DETTI TERRENI, PER UNA SUPERFICIE REALE DI METRI QUADRATI 24.246, COSI' COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE; - CHE IL PROGETTO URBANISTICO IN ARGOMENTO INTERESSA UN'AREA DESTINATA A ZONA PRODUTTIVA D3 DI NUOVO IMPIANTO DAL P.R.G. VIGENTE, E REGOLAMENTATA DALL'ARTICOLO 52 DELLE RELATIVE N.D.A., CON OBBLIGO DI STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 24.246 DA REDIGERSI E ATTUARSI SECONDO LE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE SOPRA CITATO; - CHE LA SOCIETA' "-----", IN QUALITA' DI PROPRIETARIA, HA STIPULATO CON IL COMUNE DI LUGO, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 1996, APPOSITA CONVENZIONE CHE DEFINISCE FRA LE PARTI UN ACCORDO PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI URBANIZZAZIONE IN VIA PREVENTIVA RISPETTO ALLA PROGETTAZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO; - CHE PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO DELLE AREE DI CUI TRATTASI, DETTO PROGETTO URBANISTICO E' STATO PREDISPOSTO A FIRMA DELL'INGEGNERE ----- ISCRITTO ALL ALBO DEGLI INGEGNERI DI RAVENNA AL N. ---; - CHE LA SOCIETA' "-----", A MEZZO DEL SUO RAPPRESENTANTE, HA DICHIARATO DI ESSERE IN GRADO DI ASSUMERE TUTTI GLI IMPEGNI CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/78, COSI' COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 25 DELLA MEDESIMA LEGGE REGIONALE; - CHE IL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO, ESSENDO IN VARIANTE AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 46/'88, COME MODIFICATO DALL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 6/'95, E' STATO TRASMESSO ALLA GIUNTA PROVINCIALE E CHE LA PROVINCIA HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE CON DELIBERA DEL 3 OTTOBRE 2007; - CHE IL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO E' STATO DEPOSITATO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE E PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE DI LUGO PER TRENTA GIORNI INTERI E CONSECUTIVI DAL 6 AGOSTO 2007 AL 4 OTTOBRE 2007, AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/78 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI; - CHE NEI TRENTA GIORNI SUCCESSIVI AL COMPIUTO DEPOSITO NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI; - CHE SULL'ASPETTO TECNICO URBANISTICO DELLA SOLUZIONE PRESENTATA SI E' ESPRESSA FAVOREVOLMENTE LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO -CQAP- NELLA SEDUTA DEL 27 GIUGNO 2007; - CHE IL CONSIGLIO COMUNALE, VISTO ANCHE IL PARERE DELLA COMMISSIONE CONSIGLIARE DI SECONDO DIPARTIMENTO DEL 23 OTTOBRE 2007 HA APPROVATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 52 IL PROGETTO URBANISTICO IN OGGETTO CON DELIBERAZIONE N. 85 DEL 25 OTTOBRE 2007 ESECUTIVA IN TERMINI DI LEGGE. TUTTO CIO' PREMESSO LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA CONVENZIONE GENERALE. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO RICADENTE SUI TERRENI SITI IN COMUNE DI LUGO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "-----", APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 85 DEL 25 OTTOBRE 2007, ESECUTIVA NEI TERMINI DI LEGGE,

AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE GENERALE ED AL PROGETTO URBANISTICO, COSTITUITO DAGLI ELABORATI SOTTO INDICATI REDATTI CONFORMEMENTE AL VIGENTE P.R.G. E AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - R.E.C.-: - RELAZIONE TECNICA, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO CON LA LETTERA "A"; - NORME DI ATTUAZIONE, GIA' UNITE ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA; - TAVOLA 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA; - TAVOLA 3 SEZIONI AMBIENTALI, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA; - TAVOLA 5 PLANIMETRIA IMPIANTI GAS, ENEL, ACQUA, TELECOM, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA; - TAVOLA 6 FOGNATURE E SISTEMA DI LAMINAZIONE, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA; - TAVOLA 8 PLANIMETRIA SVINCOLO CON S.P. MARGOTTA, GIA' UNITA ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA. GLI ALTRI ELABORATI PROGETTUALI DEL PROGETTO URBANISTICO SARANNO ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. LE EVENTUALI PRECISAZIONI, CHE NON COSTITUISCONO VARIAZIONI AL PROGETTO URBANISTICO SOPRAINDICATO NELL'ELABORAZIONE DEI PROGETTI ESECUTIVI E/O IN FASE ESECUTIVA, SARANNO AMMESSE PREVIA ACQUISIZIONE DI PARERI E/O NULLA OSTA DEGLI UFFICI COMPETENTI, RIMANENDO COMUNQUE VINCOLANTE QUANTO DISPOSTO NELLE "NORME DI ATTUAZIONE" DEL PROGETTO URBANISTICO STESSO, NONCHE' DALLA CONVENZIONE. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO DOVRA' ESSERE COORDINATO CON TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALL'ACCORDO STIPULATO DALLA SOCIETA' "-----" CON IL COMUNE DI LUGO IN VIRTU' DELL'ATTO DEL 24 OTTOBRE 2006 DEL DOTT. PAOLO NERI, SEGRETARIO COMUNALE DI LUGO, REPERTORIO N. 7.043, IVI REGISTRATO IL 10 NOVEMBRE 2006 AL NUMERO 997, SERIE 1, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 2006. - IL "SOGGETTO ATTUATORE" AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, DELL'ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE 47/78 E DELL'ARTICOLO 52 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, SI E' OBBLIGATO PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO: -- A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI LUGO, AI SENSI DEL CITATO ARTICOLO 52, ENTRO I TERMINI STABILITI NEI SUCCESSIVI ARTICOLI, LE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE NEL PROGETTO, COSI' COME LE OPERE STESSE DOPO LA REALIZZAZIONE A COLLAUDO AVVENUTO, E PRECISAMENTE: A- VIABILITA' METRI QUADRATI 3.923 CIRCA; B- PARCHEGGI PUBBLICI METRI QUADRATI 1.021 CIRCA; C- VERDE PUBBLICO METRI QUADRATI 2.770 CIRCA, IN BUONA PARTE ADIBITO A BACINO DI LAMINAZIONE ATTREZZATO SECONDO LE INDICAZIONI DI CUI ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE GENERALI APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 391 DEL 17 NOVEMBRE 2004 E LE SPECIFICHE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI E SECONDO LE INDICAZIONI DELLA CQP; DPIAZZOLE DI

ALLOGGIAMENTO CONTENITORI PER R.S.U. E RACCOLTE DIFFERENZIATE METRI QUADRATI 24 CIRCA. IL "SOGGETTO ATTUATORE" GARANTISCE CHE LE AREE IN QUESTIONE DA CEDERE SARANNO LIBERE DA PESI, VINCOLI, LIVELLI, SERVITU', DIRITTI REALI ALTRUI ED AFFITTI AGRICOLI; -- AD ASSUMERE A PROPRIO CARICO GLI ONERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL AREA DI INTERVENTO, COME MEGLIO SPECIFICATO NELLE TAVOLE DI PROGETTO ED IN PARTICOLARE: A- STRADE E SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO E SPAZI DESTINATI AD ALLOGGIAMENTO CONTENITORI PER R.S.U. E RACCOLTE DIFFERENZIATE; B- FOGNATURA BIANCA E NERA COMPRENSIVA DELLE VASCHE DI PRIMA PIOGGIA, DEI RILANCI E DELLE VASCHE DI RACCOLTA E SOLLEVAMENTO FINALE E DELL IMPIANTO DI LAMINAZIONE; C- PUBBLICA ILLUMINAZIONE; D- RETE IDRICA E RETE GAS METANO; E- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL ENERGIA ELETTRICA; F- RETE TELEFONICA; G- VERDE PUBBLICO IN PARTE ADIBITO A BACINO DI LAMINAZIONE PER UNA CAPIENZA COME DA PROGETTO DEPOSITATO, REDATTO COME DA SPECIFICHE IMPARTITE DAL CONSORZIO DI BONIFICA E DA HERA, COME RISULTA DAI PARERI CHE SI CONSERVANO AGLI ATTI. I PARCHEGGI DOVRANNO ESSERE REALIZZATI COMPLETI DI IMPIANTI, COME DA PROGETTO URBANISTICO APPROVATO; ESSI SONO DA CONSIDERARSI DI NORMA QUALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA; – A REALIZZARE LE SEGUENTI OPERE ESTERNE ED ATTIGUE ALL AREA DI INTERVENTO: 1. REALIZZAZIONE DI SVINCOLO STRADALE DI INNESTO CON LA STRADA PROVINCIALE MARGOTTA, SECONDO L ACCORDO STIPULATO DALLA SOCIETA' "-----" CON IL COMUNE DI LUGO IN VIRTU' DELL'ATTO DEL 24 OTTOBRE 2006 DEL DOTT. PAOLO NERI, SEGRETARIO COMUNALE DI LUGO, SOPRA CITATO, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 2006, COMPRENSIVO DELL IMPIANTO DI FOGNATURA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE, MODIFICA DEL FOSSO IN CONFINE E ALLARGAMENTO DELLA STRADA PROVINCIALE CON REALIZZAZIONE DI CORSIE DI CANALIZZAZIONE, IL TUTTO MEGLIO DEFINITO NEL PROGETTO APPROVATO DAL SETTORE VIABILITA' DELLA PROVINCIA DI RAVENNA ED INDIVIDUATO NELL ALLEGATA TAVOLA 8 -PLANIMETRIA SVINCOLO CON S.P. MARGOTTA; 2. SISTEMAZIONE DELLE SCARPATE E DEI DISLIVELLI IN CONFINE SECONDO GLI SCHEMI PROGETTUALI CONCORDATI CON LE PROPRIETA' INTERESSATE ED INDIVIDUATA NELL ALLEGATA TAVOLA 3 – SEZIONI AMBIENTALI. - IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN VIRTU' DELL'ACCORDO STIPULATO CON IL COMUNE DI LUGO IN FORZA DELL'ATTO DEL 24 OTTOBRE 2006 DEL DOTT. PAOLO NERI, SEGRETARIO COMUNALE DI LUGO, SOPRA CITATO, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 2006, E' ESPRESSAMENTE ESONERATO DALL'OBBLIGO DELL ANTICIPO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2, PREVISTI PER L INTERVENTO DI VOLTANA ALL ATTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE. ALL'ATTO DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI, I TITOLARI DEGLI STESSI DOVRANNO PERTANTO VERSARE L INTERA QUOTA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2, GLI EVENTUALI CONTRIBUTI D ED S E IL COSTO DI COSTRUZIONE PREVISTI DAGLI ARTICOLI 27 - 28 E 29 DELLA LEGGE REGIONALE 25 NOVEMBRE 2002 N. 31, COMMISURATI ALLA REALE SUPERFICIE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO SECONDO L'IMPORTO DERIVANTE DAL CALCOLO DELL'UFFICIO EDILIZIA IN APPLICAZIONE DEI REGOLAMENTI E DELLE LEGGI REGIONALI E COMUNALI ALLORA VIGENTI. - LA VALIDITA' DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO E' STABILITA IN ANNI 10 A PARTIRE DALLA DATA DI FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNICATA CON RACCOMANDATA A/R. LE DOMANDE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVE AI FABBRICATI PREVISTI NEL PROGETTO URBANISTICO DOVRANNO ESSERE PRESENTATE A DECORRERE DALLA DATA DI INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ENTRO 10 ANNI DALLA DATA DI COMUNICAZIONE DELLA FINE LAVORI

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL COMPARTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL VENTESIMO ANNO DALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE -SOLO IN CASO DI PROROGA AL TERMINE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI-. POTRANNO ESSERE CONCESSE PROROGHE AI SUDETTI TERMINI SOLO IN PRESENZA DI COMPROVATI MOTIVI DI IMPEDIMENTO AL LORO RISPETTO, PER CAUSE INDIPENDENTI DALLA VOLONTA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. LA DOMANDA DI PROROGA DOVRA' ESSERE INOLTATA ALLA GIUNTA COMUNALE E CONCESSA DA PARTE DELLA STESSA, PER UN PERIODO COMUNQUE NON SUPERIORE A 3 ANNI. - IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN RELAZIONE AL DISPOSTO DELL ARTICOLO 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/'78, HA COSTITUITO A GARANZIA DELL'ESATTA E PIENA ESECUZIONE DEI LAVORI, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DELLA MANUTENZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI MEDESIMI, GARANZIA FIDEJUSSORIA BANCARIA A PRONTA ESCUSSIONE A TEMPO INDETERMINATO. LA FIDEJUSSIONE SARA' VALIDA FINO A QUANDO NON NE SARA' STATO DATO AMPIO E FORMALE SCARICO DA PARTE DELL ENTE GARANTITO. LA GARANZIA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, COME RIPORTATE ALL ARTICOLO 3.1 DI QUEST'ATTO, E' PARI AL 100% DEL VALORE DI MASSIMA STIMATO PER LA LORO REALIZZAZIONE, COME DA COMPUTO METRICO PRESENTATO DAL SOGGETTO ATTUATORE E VERIFICATO, PER ACCETTAZIONE, DAL SETTORE LAVORI PUBBLICI DEL COMUNE DI LUGO. IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA COSTITUITO GARANZIA MEDIANTE FIDEJUSSIONE BANCARIA N. 9916223, RILASCIATA DALLA SOCIETA' "-----", IN DATA 30 NOVEMBRE 2007, PER LA SOMMA DI EURO 493.020,00 CORRISPONDENTE ALL AMMONTARE SOPRA CITATO COSI' CALCOLATO: -U1- EURO 493.020,00 PARI AL 100% DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA VERSATO INOLTRE, ALLA CASSA COMUNALE DI LUGO IL 4 DICEMBRE 2007, L IMPORTO DI EURO 9.860,40 PARI AL 2% DELL AMMONTARE SOPRA CITATO -U1-, VERSAMENTO AVVENUTO COME DA OPERAZIONE N. 2837139 DELLA SOCIETA' "-----", AGENZIA -----, SOMMA QUEST'ULTIMA CHE VERRA' INCAMERATA DEFINITIVAMENTE DALL'AMMINISTRAZIONE A RIMBORSO SPESE PER ESAME E ISTRUTTORIA PRATICA, CONTROLLO, SOPRALLUOGHI, ECC. - LE SPESE DI COLLAUDO TECNICOFUNZIONALE E TECNICO-AMMINISTRATIVO IN CORSO D OPERA E/O FINALE DELLE OPERE SOPRA CITATE SONO A TOTALE CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE". - PER IPOTESI DI INADEMPIMENTI DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALLA CONVENZIONE IL "SOGGETTO ATTUATORE" AUTORIZZA IL COMUNE A DISPORRE DELLA CAUZIONE STESSA NEL MODO PIU' AMPIO, CON RINUNCIA ESPRESSA AD OGNI OPPOSIZIONE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE A CHIUNQUE NOTIFICATA E CON L ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' A QUALUNQUE TITOLO PER I PAGAMENTI O PRELIEVI CHE IL COMUNE DOVRA' FARE. - IL COMUNE SI E RISERVATO LA FACOLTA' DI PROVVEDERE DIRETTAMENTE ALL ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELLE OPERE E SERVIZI PUBBLICI, IN SOSTITUZIONE DEL "SOGGETTO ATTUATORE" ED A SPESE DEL MEDESIMO, RIVALENDOSI NEI MODI STABILITI DALLA LEGGE E DAI REGOLAMENTI IN VIGORE, QUANDO ESSO NON VI ABBAIA PROVVEDUTO NEI TERMINI PREVISTI DAI RELATIVI PERMESSI E DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO. - IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO, PER SE' E SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, PREVIO RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, AD INIZIARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ENTRO DUE ANNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, ED A TERMINARLE ENTRO I TRE ANNI SUCCESSIVI ALL INIZIO DEI LAVORI. POTRANNO ESSERE CONCESSE PROROGHE AI SUDETTI TERMINI SOLO IN PRESENZA DI COMPROVATI MOTIVI DI IMPEDIMENTO AL LORO RISPETTO. TALE PROROGA DOVRA' ESSERE INOLTATA AL SINDACO NON OLTRE IL TERMINE DI VALIDITA' RIPORTATO NELL'ATTO IN OGGETTO E NELLE CONDIZIONI GENERALI. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO E SI E' IMPEGNATO AD ESEGUIRE TUTTE LE OPERE DI

URBANIZZAZIONE IN CONFORMITA' ALLE "NORME GENERALI PER L ATTUAZIONE DI OPERE DI RBANIZZAZIONE PRIMARIE" APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 391 DEL 17 NOVEMBRE 2004 E SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL SERVIZIO OPERE PUBBLICHE E SECONDO I PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI. DETTE NORME GENERALI, DENOMINATE "CONDIZIONI GENERALI", GIA' UNITE ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO CON LA LETTERA "A", SI TROVANO ALLEGATE, IN COPIA, PREVIA SOTTOSCRIZIONE DELLE PARTI, SOTTO LA LETTERA "B" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO DOVRA' ESSERE COORDINATO CON TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALL ACCORDO STIPULATO DALLA SOCIETA' "-----" CON IL COMUNE DI LUGO IN VIRTU' DELL'ATTO DEL 24 OTTOBRE 2006 DEL DOTT. PAOLO NERI, SEGRETARIO COMUNALE DI LUGO, SOPRA CITATO, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 2006. - TUTTE LE SPESE RELATIVE E CONSEGUENTI ALLA PRESENTE CONVENZIONE SARANNO A TOTALE CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" O DEI SUOI AVENTI CAUSA. IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN CASO DI VENDITA DELL INTERA AREA O DI PORZIONE DI AREE E/O DI SINGOLI LOTTI, SI E' IMPEGNATO A RIPIANTARE NEI RELATIVI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA GLI ESTREMI DELLA CONVENZIONE STIPULATA. IL MANCATO RISPETTO DI TALE OBBLIGO E/O DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE POTRA' COMPORTARE LA ANNULLABILITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA. IL RICHIAMO DELLA CONVENZIONE DOVRA' ESSERE MESSO IN EVIDENZA IN OGNI FORMA DI INIZIATIVA PUBBLICITARIA ED IN OGNI FORMA DI COMUNICAZIONE, EVIDENZIANDO I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE COME SOPRA DESCRITTO ANCHE NEGLI EVENTUALI CONTRATTI PRELIMINARI. IL MANCATO RISPETTO, DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE E/O AVENTI CAUSA DI TALE OBBLIGO, SOLLEVA IL COMUNE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'. - CON I PATTI E GLI OBBLIGHI DI CUI AL TESTO, IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA DICHIARATO DI CONOSCERE ANCHE I PATTI, GLI OBBLIGHI E LE CONDIZIONI CONTENUTE NELL ALLEGATO ALLA CONVENZIONE, DENOMINATO "CONDIZIONI GENERALI", PER AVERLO IN PRECEDENZA LETTO, DICHIARANDO ALTRESI', AGLI EFFETTI DEL SECONDO COMMA DELL ARTICOLO 1341 DEL CODICE CIVILE, DI APPROVARNE TUTTI I PATTI, CONDIZIONI ED OBBLIGHI. - LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI PREVISTI NELLA CONVENZIONE E NELLE CONDIZIONI GENERALI SARA' CONTESTATA DALL AMMINISTRAZIONE COMUNALE AGLI INADEMPIENTI TRAMITE DIFFIDA CONSISTENTE NELLA INTIMAZIONE A RIPRISTINARE O AD ATTUARE - ENTRO 30 GIORNI DAL SUO RICEVIMENTO - GLI OBBLIGHI E GLI ADEMPIMENTI PATTUITI. L INOSSERVANZA DELLA DIFFIDA COMPORTERA' AL SOGGETTO ATTUATORE, IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INADEMPIENZA ACCERTATA E/O DELLA CONTINUATIVA INERZIA RISPETTO AGLI ADEMPIMENTI RICHIESTI, IL PAGAMENTO DELLE SEGUENTI RISERVATO LA FACOLTA' DI PROVVEDERE DIRETTAMENTE ALL ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELLE OPERE E SERVIZI PUBBLICI, IN SOSTITUZIONE DEL "SOGGETTO ATTUATORE" ED A SPESE DEL MEDESIMO, RIVALENDOSI NEI MODI STABILITI DALLA LEGGE E DAI REGOLAMENTI IN VIGORE, QUANDO ESSO NON VI ABBAIA PROVVEDUTO NEI TERMINI PREVISTI DAI RELATIVI PERMESSI E DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO. - IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO, PER SE' E SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, PREVIO RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, AD INIZIARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ENTRO DUE ANNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, ED A TERMINARLE ENTRO I TRE ANNI SUCCESSIVI ALL INIZIO DEI LAVORI. POTRANNO ESSERE CONCESSE PROROGHE AI SUDETTI TERMINI SOLO IN PRESENZA DI COMPROVATI MOTIVI DI IMPEDIMENTO AL LORO RISPETTO. TALE PROROGA DOVRA' ESSERE INOLTRATA AL SINDACO NON OLTRE IL TERMINE DI

VALIDITA' RIPORTATO NELL'ATTO IN OGGETTO E NELLE CONDIZIONI GENERALI. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO E SI E' IMPEGNATO AD ESEGUIRE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CONFORMITA' ALLE "NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE" APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 391 DEL 17 NOVEMBRE 2004 E SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL SERVIZIO OPERE PUBBLICHE E SECONDO I PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI. DETTE NORME GENERALI, DENOMINATE "CONDIZIONI GENERALI", GIA' UNITE ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 OTTOBRE 2007 N. 85, GIA' ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO CON LA LETTERA "A", SI TROVANO ALLEGATE, IN COPIA, PREVIA SOTTOSCRIZIONE DELLE PARTI, SOTTO LA LETTERA "B" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO DOVRA' ESSERE COORDINATO CON TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALL'ACCORDO STIPULATO DALLA SOCIETA' "-----" CON IL COMUNE DI LUGO IN VIRTU' DELL'ATTO DEL 24 OTTOBRE 2006 DEL DOTT. PAOLO NERI, SEGRETARIO COMUNALE DI LUGO, SOPRA CITATO, IN OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 14 SETTEMBRE 2006. - TUTTE LE SPESE RELATIVE E CONSEGUENTI ALLA PRESENTE CONVENZIONE SARANNO A TOTALE CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" O DEI SUOI AVENTI CAUSA. IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN CASO DI VENDITA DELL'INTERA AREA O DI PORZIONE DI AREE E/O DI SINGOLI LOTTI, SI E' IMPEGNATO A RIPORTARE NEI RELATIVI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA GLI ESTREMI DELLA CONVENZIONE STIPULATA. IL MANCATO RISPETTO DI TALE OBBLIGO E/O DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE POTRA' COMPORTARE LA ANNULABILITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA. IL RICHIAMO DELLA CONVENZIONE DOVRA' ESSERE MESSO IN EVIDENZA IN OGNI FORMA DI INIZIATIVA PUBBLICITARIA ED IN OGNI FORMA DI COMUNICAZIONE, EVIDENZIANDO I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE COME SOPRA DESCRITTO ANCHE NEGLI EVENTUALI CONTRATTI PRELIMINARI. IL MANCATO RISPETTO, DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE E/O AVENTI CAUSA DI TALE OBBLIGO, SOLLEVA IL COMUNE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'. - CON I PATTI E GLI OBBLIGHI DI CUI AL TESTO, IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA DICHIARATO DI CONOSCERE ANCHE I PATTI, GLI OBBLIGHI E LE CONDIZIONI CONTENUTE NELL'ALLEGATO ALLA CONVENZIONE, DENOMINATO "CONDIZIONI GENERALI", PER AVERLO IN PRECEDENZA LETTO, DICHIARANDO ALTRESI', AGLI EFFETTI DEL SECONDO COMMA DELL'ARTICOLO 1341 DEL CODICE CIVILE, DI APPROVARNE TUTTI I PATTI, CONDIZIONI ED OBBLIGHI. - LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI PREVISTI NELLA CONVENZIONE E NELLE CONDIZIONI GENERALI SARA' CONTESTATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AGLI INADEMPIENTI TRAMITE DIFFIDA CONSISTENTE NELLA INTIMAZIONE A RIPRISTINARE O AD ATTUARE - ENTRO 30 GIORNI DAL SUO RICEVIMENTO - GLI OBBLIGHI E GLI ADEMPIMENTI PATTUITI. L'INOSSERVANZA DELLA DIFFIDA COMPORTERA' AL SOGGETTO ATTUATORE, IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INADEMPIENZA ACCERTATA E/O DELLA CONTINUATIVA INERZIA RISPETTO AGLI ADEMPIMENTI RICHIESTI, IL PAGAMENTO DELLE SEGUENTI

- **trascrizione ai nn. 2.473/1.542 del 09/02/2009** dovuto a atto notarile pubblico del 19/01/2009,

Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.105/3.774, per atto tra vivi (modifica ed integrazione della convenzione) riguardante le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 262
- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 264

a favore di COMUNE DI LUGO, con sede in Lugo (RA), C.F. 82002550398, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

PREMESSO: - A - CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI LUGO (RA) N. 85 DEL 25 OTTOBRE 2007 E' STATO APPROVATO L'INTERVENTO URBANISTICO RELATIVO AD UN'AREA DESTINATA A ZONA PRODUTTIVA "D3" DI NUOVO IMPIANTO DAL P.R.G. VIGENTE, E REGOLAMENTATA DALL'ARTICOLO 52 DELLE RELATIVE N.D.A. CON OBBLIGO DI STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "-----", SITA IN LUGO (RA), FRAZIONE VOLTANA, OGGI AVENTE UN'ESTENSIONE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 25.679, RIPORTATA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO (RA), CON I SEGUENTI DATI: - FOGLIO 5, PARTICELLA 262, SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE SECONDA, HA. 00.03.04, REDDITO DOMINICALE EURO 2,96, REDDITO AGRARIO EURO 2,43; - FOGLIO 5, PARTICELLA 264, SEMINATIVO DI CLASSE PRIMA, HA. 2.53.75, REDDITO DOMINICALE EURO 240,78, REDDITO AGRARIO 209,68. TALE PROGETTO URBANISTICO INTERESSA DETTI TERRENI PER UNA SUPERFICIE REALE DI METRI QUADRATI 24.246, COSI' COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE GIA' ALLEGATE ALLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI DAL NOTAIO GIANVITO SARACENO DI LUGO (RA) IL 28 DICEMBRE 2007, REPERTORIO N. 7.098, RACCOLTA N. 2.855, REGISTRATA A LUGO (RA) IL 23 GENNAIO 2008 AL NUMERO 526, SERIE 1T, E TRASCRITTA IL 25 GENNAIO 2008 AI NUMERI 2.024/1.264; - B - CHE IN VIRTU' DELLA SOPRA CITATA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI IL 28 DICEMBRE 2007 DAL NOTAIO GIANVITO SARACENO, E' STATA STIPULATA LA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUDDETTO INTERVENTO (DI SEGUITO, PER BREVEITA', DENOMINATA "CONVENZIONE ORIGINARIA"); - C - CHE LA SOCIETA' "-----" HA PRESENTATO UNA RICHIESTA DI VARIANTE SOSTANZIALE IN DATA 14 LUGLIO 2008, PROTOCOLLO N. 19.271 DEL 22 LUGLIO 2008 (P.E. 462/2008) RELATIVA ALLA MODIFICA DELLE DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE ED ALTRE MODIFICHE MINORI COMPIUTAMENTE DESCRITTE NEGLI ELABORATI PROGETTUALI CHE SOSTITUISCONO ED INTEGRANO GLI ORIGINALI ALLEGATI ALLA SUDDETTA CONVENZIONE. TUTTO CIO' PREMESSO IL COMUNE DI LUGO (RA) E LA SOCIETA' "-----" HANNO CONVENUTO DI MODIFICARE L'ARTICOLO 2 (DUE) "CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO" DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI IL 28 DICEMBRE 2007 DAL NOTAIO GIANVITO SARACENO, MEGLIO DESCRITTA ALLA LETTERA "B" DELLE PREMESSE, COME SEGUE: LE NORME DI ATTUAZIONE (GIA' UNITE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 85 DEL 25 OTTOBRE 2007 CHE SI TROVA ALLEGATA ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA CON LA LETTERA "A")

VENGONO INTEGRATE E MODIFICATE NEL MODO SEGUENTE: - AL PUNTO "N. 2 DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI" - PARAGRAFO DEGLI "INDICI" - IL CAPOVERSO "DISTANZA DALLA STRADA E DAL CONFINE STRADALE ML. 10" VIENE SOSTITUITO CON IL SEGUENTE: "DISTANZA DALLA STRADA E DAL CONFINE STRADALE ML. 6; DISTANZA DALLA STRADA PROVINCIALE MARGOTTA COME INDICATO NEL NUOVO ELABORATO GRAFICO TAVOLA 2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA"; - IN FONDO AL PARAGRAFO IN OGGETTO, VIENE AGGIUNTA LA SEGUENTE NUOVA PRESCRIZIONE: "A MITIGAZIONE DEL MAGGIOR IMPATTO DATO DALLA MINOR DISTANZA DEI FABBRICATI DALLA STRADA PROVINCIALE INTRODOTTA CON LO SPOSTAMENTO DEL CENTRO ABITATO, DOVRA' ESSERE ADEGUATAMENTE ALBERATA L'AREA VERDE ANTISTANTE CON ESSENZE COMPATIBILI CON LA PRESENZA DEL BACINO DI LAMINAZIONE O, IN ALTERNATIVA, DOVRANNO ESSERE REALIZZATI I FABBRICATI CON PARETI VERDI SUL FRONTE STRADALE, REALIZZATE CON PIANTE RAMPICANTI." GLI ALLEGATI ELENCAI NEL SUDETTO ARTICOLO 2 (DUE) DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA E PRECISAMENTE: - TAVOLA 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA; - TAVOLA 3 SEZIONI AMBIENTALI; - TAVOLA 5 PLANIMETRIA IMPIANTI GAS, ENEL, ACQUA, TELECOM; - TAVOLA 6 FOGNATURE E SISTEMA DI LAMINAZIONE; - TAVOLA 8 PLANIMETRIA SVINCOLO CON S.P. MARGOTTA; VENGONO SOSTITUITI DAI SEGUENTI NUOVI ALLEGATI, GIA' UNITI ALL'ATTO IN OGGETTO IN QUANTO PARTE INTEGRANTE DELLA COPIA CONFORME DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 126 DEL 29 DICEMBRE 2008, GIA' ALLEGATA AL MEDESIMO ATTO CON LA LETTERA "A": - RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE; - TAVOLA 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA - PLANIMETRIA PROGETTO; - TAVOLA 2A PLANIVOLUMETRICO; - TAVOLA 3 SEZIONI AMBIENTALI; - TAVOLA 5 PLANIMETRIA IMPIANTI GAS, ENEL, ACQUA, TELECOM; - TAVOLA 6 FOGNATURE E SISTEMA DI LAMINAZIONE; - TAVOLA 8 PLANIMETRIA SVINCOLO CON S.P. MARGOTTA. SI E' DATO ATTO CHE RESTANO INVARIATI TUTTI GLI ALTRI ARTICOLI DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI IL 28 DICEMBRE 2007 DAL NOTAIO GIANVITO SARACENO DI LUGO (RA), MEGLIO DESCRITTA ALLA LETTERA "B" DELLE PREMESSE. LA "-----", PER SE' O AVENTI CAUSA, SI E' OBBLIGATA A RENDERE EDOTTI GLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DEL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE, RIPORTANDONE ESPLICITO RIFERIMENTO NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA. NEI CASI DI INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE SI APPLICANO LE SANZIONI PREVISTE DAL TITOLO IV PARTE I DEL D.P.R. N. 380 DEL 6 GIUGNO 2001. LA MODIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE COSTITUISCE INOSSERVANZA ALLE VIGENTI NORME ED EQUIVALE E PRODUCE GLI EFFETTI DELLA ESECUZIONE DI OPERE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PER CUI SONO APPLICABILI LE SANZIONI PREVISTE DAL TITOLO IV PARTE I DEL D.P.R. N. 380 DEL 6 GIUGNO 2001.

- **trascrizione ai nn. 6.906/4.207 del 16/04/2009** dovuto a atto notarile pubblico del 31/03/2009,

Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo gratuito) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Territorio:

- Unità negoziale n. 1

- Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 279
 - Unità negoziale n. 2
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 281
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 282
- a favore di -----, nata il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----,
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO per la quota di 1/1
- e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----,
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

AL SOLO FINE DI CONSENTIRNE L'ACCESSO, LA SOCIETA' "-----", HA COSTITUITO IN FAVORE DEL TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON LA PARTICELLA 279 DEL FOGLIO 5, DI PROPRIETA' DI -----, CHE HA ACCETTATO, E A CARICO DEI TERRENI DI PROPRIA PROPRIETA', DISTINTI IN CATASTO CON LE PARTICELLE 281 ET 282, SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI IN OGNI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE DELLA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.

- **trascrizione ai nn. 6.909/4.210 del 16/04/2009** dovuto a atto notarile pubblico del 31/03/2009, Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 275
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 281
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 282

- Unità negoziale n. 2
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 261
 - Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 5, Particella 276

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITU' PASSAGGIO CONDOTTA E MANUTENZIONE per la quota di 1/1

e contro -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITU' PASSAGGIO CONDOTTA E MANUTENZIONE per la quota di 1/1

LA SOCIETA' "-----" E LA SOCIETA' "-----", HANNO CONVENUTO DI COSTITUIRE LA SEGUENTE SERVITU' - I - A CARICO DEL "FONDO SERVENTE", E PRECISAMENTE DEI TERRENI DISTINTI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO (RA), CON I SEGUENTI DATI:

- FOGLIO 5, PARTICELLA 261, SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE SECONDA, HA 00.05.81, REDDITO DOMINICALE EURO 5,66, REDDITO AGRARIO EURO 4,65;

- FOGLIO 5, PARTICELLA 276, SEMINATIVO DI CLASSE PRIMA, HA 00.05.24, REDDITO DOMINICALE EURO 4,97, REDDITO AGRARIO EURO 4,33,

IN FAVORE DEL TERRENO DISTINTO CON LA PARTICELLA 275, IN OGGETTO, NONCHE' DEI TERRENI DISTINTI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO (RA), CON I SEGUENTI DATI:

- FOGLIO 5, PARTICELLA 281, SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE SECONDA, HA 00.07.97, REDDITO DOMINICALE EURO 7,76, REDDITO AGRARIO EURO 6,38;

- FOGLIO 5, PARTICELLA 282, SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE SECONDA, HA 00.48.19, REDDITO DOMINICALE EURO 46,93, REDDITO AGRARIO EURO 38,58,

TUTTI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "-----", CHE HA ACCETTATO, SERVITU' DI PASSAGGIO SOTTERRANEO DELLA CONDOTTA DELL'IMPIANTO FOGNARIO E DI ACCESSO AL FONDO SERVENTE AL FINE DI ESEGUIRE TUTTE LE NECESSARIE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE DI DETTO IMPIANTO, CON LA PRECISAZIONE CHE LE RELATIVE SPESE SARANNO A CARICO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di area di terreno con impianto fotovoltaico sovrastante, non risultano pertinenti.

Si segnala infine che nei più prossimi titolo d'acquisto veniva riportato:

- atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858, trascritto il 08/01/2007 ai nn. 436/291

La vendita viene stipulata con riferimento all'immobile trasferito preso a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno dello stesso, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, quali oggi esistono, se e come inerenti, ed in particolare con le seguenti servitù:

- di elettrodotto a favo.re dell'E.N.E.L. con sede in Roma, trascritta nei RR.II. di Ravenna il 18 gennaio 1993 all'art. 572;

- di condotte a favore della TE.AM - Consorzio Territorio Ambiente con sede in Lugo, trascritta nei RR.II. di Ravenna il 03 agosto 2000 al n. 8691 Reg. Part.

[...]

Garantisce la società alienante la piena, assoluta ed esclusi va proprietà dell'immobile in contratto, la libera disponibilità dello stesso, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, nonchè da liti pendenti e da ordinanze sindacali del divieto di disporne, di cui all'articolo 30, comma settimo, del citato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380. Gli effetti giuridici ed economici di questo atto, per ogni relativa conseguenza, utile ed onerosa, hanno decorrenza da oggi, con la immissione della società acquirente nel possesso dell'immobile acquistato, che viene consegnato libero e sgombero da persone e cose.

- atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, trascritto il 16/04/2009 ai nn. 4.206/6.905

La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui i cespiti in oggetto si trovano (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente) e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive dei cespiti medesimi, quali risultano dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei danti causa.

Le parti precisano che l'accesso alle unità immobiliari in oggetto avviene attraverso la confinante proprietà della parte acquirente.

Al solo fine di consentirne l'accesso, la società "-----", come sopra rappresentata, costituisce in favore del terreno distinto -in catasto con la particella 279 del foglio 5, di restante proprietà di -----, che accetta, e a carico dei terreni di propria proprietà, distinti in catasto con le particelle 281 et 282, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi in ogni ora del giorno e della notte.

Le parti precisano che della costituzione di detta servitù se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

[...]

----- garantisce il diritto alienato, gli immobili che lo concernono e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o

indiretta e tassa comunque afferente gli immobili in oggetto e s'impegna a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se accertati o iscritti a ruolo in epoca successi va a questo contratto.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di area di terreno, l'immobile non può intendersi inserito in ambito condominiale e dunque non sussistono spese condominiali.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 27/10/2022, P.G. 78696/2022, a seguito di domanda del 23/09/2022, P.G. 69993/2022, di cui si riporta stralcio:

- *Visti gli atti d'Ufficio;*
- *Sentito lo sportello Unico Edilizia Imprese;*
- *Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28/02/85 n. 47, art. 18, comma 3*
- *Vista la variante al PSC approvata con Del. di C.C. n. 19 del 21/03/2019 e s.m.i.;*
- *Vista la variante al RUE approvata con Del. di C.C. n. 21 del 21/03/2019 e s.m.i.;*
- *Vista l'approvazione della CUT con Del. di C.C. n. 18 del 21/03/2019 e s.m.i.;*
- *Visto l'entrata in vigore del PSC, RUE, CUT in seguito alla pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019;*

si certifica

*che il terreno sito nel **Comune di Lugo** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 5 Mappali 280 - 306 - 307 - 281 - 286 - 287 - 288 - 289 - 295;***

risulta classificato

- ***nel PSC le aree in oggetto ricadono in:***
 - *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10 (Mapp. 295);*
 - *ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale "consolidati" (SC) - ART.5.7*
 - *(Mapp. 280);*
 - *ASP1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive di rilievo comunale (C) - ART.5.4 (Mapp. 280 - Mapp. 306 - Mapp. 307 -*

- Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289);
- ASP1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive di rilievo sovracomunale "consolidati" (SC) - ART.5.4 (Mapp. 306 – Mapp. 307 – Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289);
 - all'interno del Perimetro del comparto di attuazione PUA 65, scadenza 28/12/2020, regolamentato da apposite Convenzioni Rep 7098/2855 del 28/12/2007 e Rep. 8105/3774 del 19/01/2009 autenticate dal Notaio Saraceno Gianvito - CAPO 4.2 (Mapp. 306 – Mapp. 307 – Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289);
 - **nel RUE** le aree in oggetto ricadono in:
 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1 (Mapp. 295);
 - ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "consolidati" (SC) - ART.4.5.2 (Mapp. 280);
 - ASP1.1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive sovracomunali "consolidati" prevalentemente manifatturiere - ART.4.4.2 (Mapp. 306 – Mapp. 307 – Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289);
 - all'interno del Perimetro del comparto di attuazione PUA 65, scadenza 28/12/2020, regolamentato da apposite Convenzioni Rep 7098/2855 del 28/12/2007 e Rep. 8105/3774 del 19/01/2009 autenticate dal Notaio Saraceno Gianvito - CAPO 4.2 (Mapp. 306 – Mapp. 307 – Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289);
 - **nel CUT** le aree in oggetto ricadono in:
 - Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione - Scheda II06 (Mapp. 295 parte);
 - 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 necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12;
 - Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>5 \leq 15$ (elevato) - Scheda VS13 (Mapp. 280 – Mapp. 306 – Mapp. 307 – Mapp. 281 – Mapp. 286 – Mapp. 287 – Mapp. 288 – Mapp. 289 – Mapp. 295 parte);
 - Fascia di rispetto stradale- Scheda II01 (Mapp. 295 – Mapp. 280 parte);
 - Area a basso 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 civici ecc.).

Per una definizione più precisa si 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.

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 18 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei

seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a basso rischio archeologico [Scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: II livello [Scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello - $5 < IL \leq 15$ (elevato) [Scheda VS13]
- Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Sede stradale e relativa fascia di rispetto [Scheda SCT10] (limitatamente a parte della particella 280)

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 19 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: ASP1 - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) [art. 5.4]
- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [Art. 5.4]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Porzioni degli ambiti consolidati frutto di PUA [Art. 5.2]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 21 del 21/03/2019 e

pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]
- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Perimetro del comparto di attuazione in iter [Capo 4.2]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri [Art. 4.4.2]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "consolidati" (SC) (limitatamente a parte della particella 280)

Si riporta, per completezza l'articolo di RUE di riferimento:

Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1.1

1. *Descrizione: ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere.*

2. *Destinazioni d'uso ammesse.*

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

*- b2, b3, b4, b5, b6, b14.1 (limitatamente alle attività sportive), b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, d1, d3;
- a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq 150 per ciascuna unità produttiva che abbia una SC ad uso produttivo di almeno 600 mq Le unità immobiliari residenziali devono essere fisicamente integrate nell'edificio produttivo, ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi. Non è comunque ammesso realizzare alloggi negli insediamenti che siano stati attuati attraverso un PUA che non prevedeva la presenza di residenza.*

La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.

Sono ammessi inoltre i seguenti tipi d'uso, limitatamente ai lotti ove tali attività, erano già presenti o autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme, (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

- b1, b10.2, b11.1a, b11.1n, b11.2a, b11.2n (piccole e medie strutture di vendita), b12, b14.1, b14.2,e1, f8.

Nei soli edifici soggetti a tutela l'uso b14.1 e b.14.2 sono ammessi anche ove non già preesistenti.

Per gli impianti di produzione energetica (uso c4), si applica il successivo art. 4.4.6.

Nel lotto posto in Comune di Lugo in angolo tra Via Provinciale Cotignola e Via Prov.le n.95, individuato con apposito asterisco, sono ammessi gli usi b1 ed e1.

3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:*

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

a) a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui alla successiva lettera c), sono sempre

ammessi i seguenti interventi edilizi: -MO, MS, RRC, RE, D.

b) qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

c) per le aree facenti parte di Piani Attuativi non più vigenti in quanto scaduti, e nei quali le opere di urbanizzazione non siano state completate, la prosecuzione dell'attuazione è subordinata alla stipula di una nuova convenzione relativa al completamento delle urbanizzazioni.

d) ove non sia vigente un PUA, gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto di:

- UF max = 0,5 mq./mq;

- IC max = 50% della SF;

- SP minima = 10% della SF.

Nel caso di lotti già edificati in data antecedente alla data di adozione del RUE:

- UF max = 0,65 mq./mq ovvero = a UF preesistente se superiore;

- IC max = 65% della SF, ovvero = a IC preesistente se superiore;

- SP minima = 10% della SF, ovvero = alla SP preesistente se inferiore.

4. Nei lotti che hanno una destinazione in atto totalmente o prevalentemente residenziale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente comma 3 lettera a), nonché eventuali ampliamenti della sola SA fino a raggiungere il 50% della SU.

In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, con adeguamento alle destinazioni ammesse al comma 2 e riduzione della residenza a un massimo di mq. 150 per ciascun lotto, si applicano tutte le disposizioni del precedente comma 3.

5. Per quanto riguarda gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante si rimanda inoltre alle norme del PSC e successivo art.4.4.5 e alla Scheda dei Vincoli VS 11.

6. Nei lotti individuati con apposita simbologia, che contengono attività produttive per le quali si esclude aggravio di situazione ambientale in atto gli interventi di NC e CD sono ammessi subordinatamente ad una analisi ambientale pre e post intervento sulle componenti aria e rumore da sottoporre a parere degli Enti.

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente relazione peritale ma che dovrà essere aggiornato alla data di trasferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base del sopralluogo svolto, il bene (area edificabile derivante da progetto urbanistico convenzionato completato, collaudato e con opere di urbanizzazione cedute) risulta privo di manufatti e/o fabbricati tali da necessitare titolo autorizzativo.

In particolare risultavano le seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione urbanistica del 23/10/2006, Rep. n. 7043: Convenzione regolante i rapporti tra il

Comune di Lugo e la Società ----- per l'attuazione dell'intervento di Voltana in
Comune di Lugo

- Convenzione del 19/08/2007, Rep. n. 7219: Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Lugo e la società ----- per l'attuazione dell'intervento di Voltana – modifiche e integrazioni
- Convenzione del 28/12/2007, Rep. n. 7098/2855: Convenzione per l'attuazione, ai sensi dell'articolo 52 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di un progetto urbanistico esecutivo relativo ad un'area a destinazione produttiva di nuovo impianto sita nel comune di Lugo (RA), Frazione Voltana, Via Margotta
- Convenzione del 19/01/2009, Rep. n. 8105/3774: Modifica ed integrazione della convenzione per l'attuazione ai sensi dell'articolo 52 delle norme tecniche di attuazione del progetto inerenti un Progetto Urbanistico Esecutivo relativo ad un'area a destinazione produttiva di nuovo impianto sita nel Comune di Lugo (RA), Frazione Voltana, alla Via Margotta

nonché i seguenti titoli edilizi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione:

- Permesso di Costruire Prot. n. 4407 del 15/02/2008 intestata alla società "-----" per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di nuovo impianto, costituite da viabilità pubblica, parcheggi, pubblici, verde pubblico con vasca di laminazione, svincolo stradale sulla strada provinciale Margotta e relativi impianti, siti in Comune di Lugo (RA), località Voltana;
- Permesso di costruire Prot. n. 3077 del 10/02/2009 intestata alla società "-----" per variante sostanziale per riduzione della fascia di rispetto stradale, relativamente alla viabilità interna di comparto, e lungo la strada provinciale Margotta, limitatamente alla nuova zona interna al centro abitato e modifiche agli impianti tecnologici e variazioni di alcune quote di progetto site

in Comune di Lugo (RA), località Voltana.

- Verbale di collaudo del 21/12/2010 del Comune di Lugo per le opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ad un'area produttiva di espansione sita in Lugo (RA), via Magotta, frazione di Voltana

e finale atto di cessione:

- Atto di acquisizione di area a destinazione pubblica e costituzione di servitù perpetua di uso pubblico in adempimento di convenzione edilizia del 11/07/2011, Rep. 10.490/5911

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto risulta dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2023 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858, trascritto il 08/01/2007 ai nn. 436/291; atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933, trascritto il 16/04/2009 ai nn. 4.206/6.905), il diritto della società fallita risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO E/O OPERAZIONI CATASTALI

I beni oggetto di stima risultano essere una porzione di beni censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

Non appare necessario per la procedura fallimentare eseguire operazioni catastali di frazionamento, stante la concordanza dell'attuale situazione catastale rispetto all'individuazione dei lotti prevista dal progetto urbanistico.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Come segnalato, sebbene catastalmente siano indicate varie colture (seminativo, seminativo arborato, frutteto) il terreno non risulta coltivato. Stante la caratteristica dei beni, non risulta pertinente la segnalazione di cambi d'uso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del terreno viene determinata sulla base della superficie catastale delle aree edificabili (come previste nel progetto urbanistico originario) distinte al Catasto Terreni, alle particelle 286, 287, 288 e 289 complessivamente pari a mq 7.592, pari ad are 75 centiare 92.

Stante la marginalità della superficie e la ragionevole impossibilità di effettivo utilizzo dei frustoli rimanenti (particelle 280, 281 e 295, aventi una superficie complessiva catastale pari a mq 1.617, pari ad are 16 centiare 17), non si considereranno a fini commerciali.

Occorre precisare in ogni caso che la superficie catastale può discordare dalla superficie reale e che la determinazione della superficie reale sarà a cura e onere del futuro acquirente.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto, della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in cui si trovano i beni, si ritiene di svolgere una stima per comparazione dei prezzi, che consiste per metodo estimativo nella determinazione del valore per comparazione rispetto ad altri in libero mercato aventi caratteristiche analoghe e/o assimilabili.

Pertanto, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo, 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 corpo ma considerando in particolare quanto riportato nel Regolamento per l'applicazione della "nuova" IMU (Delibera C.C. n. 45 del

30/07/2020 del Comune di Lugo) riportante il prezzo di €/mq 38,00 per gli ambiti ASP 1.1 – ambiti specializzati per attività produttive per centri minori.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione terreno, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- area di terreno €/mq 38,00

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, quali in particolare la localizzazione e la scarsa appetibilità di tali aree e il generale disinteresse per tali aree, si ritiene di considerare un deprezzamento forfettario ed indicativo pari al 25% del prezzo precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e “Eventuale accatastamento e/o operazioni catastali”, non si ritengono necessarie specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di considerare libero l'immobile al decreto di trasferimento e potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), per analogia ad altre procedure giudiziali e secondo la prassi in uso all'intestato Tribunale, verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

area di terreno edificabile a destinazione produttiva	mq	7.592,00	x €/mq	38,00	€ 288.496,00
sommano					€ 288.496,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-25,00%	-€ 72.124,00
restano					€ 216.372,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)					€ 0,00
restano					€ 216.372,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 216.372,00
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 216.372,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 32.455,80
restano					€ 183.916,20
valore da inserire nel bando¹					€ 184.000,00

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO n. 10	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano
Area di terreno edificabile a destinazione produttiva e frustoli limitrofi	siti in Comune di Lugo, località Voltana, via Margotta distinti al Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 5, Particella 280, 281, 286, 287, 288, 289 e 295
	€ 184.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione

¹ Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 4 maggio 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Nota di trascrizione della sentenza di fallimento
3. Documentazione ipotecaria e catastale
4. Atto di provenienza:
 1. atto di compravendita del 30/12/2006, Notaio De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 70.148/18.858
 2. atto di compravendita del 31/03/2009, Notaio Saraceno di Lugo (RA), Rep. 8.293/3.933
5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 27/10/2022, P.G. 78696/2022
6. Stralci della normativa edilizio-urbanistica
7. Tabella dei valori di riferimento
8. Documentazione catastale
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione planimetrica
11. Convenzioni urbanistiche