

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA “_____” SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA

*DECRETO 2 NOVEMBRE 2015 – G.U. N.264 DEL 21/11/2015
E SUCCESSIVO DECRETO N. 161/2023 DEL 19/09/2023*

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA - AGGIORNAMENTO

LOTTO N

*LOTTO DI TERRENO, PRIVO DI FABBRICATI, IN FAENZA
ALLA VIA CORGIN, ANGOLO VIA DERUTA*

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, novembre 2024

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile
Cooperativa

1/33

Relazione di accertamento peritale di stima –
Lotto N

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/11/2015, il Commissario Liquidatore Avv. Roberto Ricci, nominava 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, *“quale perito stimatore ex art. 87 L.F. per la valutazione degli immobili.”*

Successivamente, a seguito di Decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy n. 161/2023 del 19/09/2023, si rileva che: *“In sostituzione dell'avv. Roberto Ricci, deceduto, considerati gli specifici requisiti professionali, come risultanti dal curriculum vitae, è nominata Commissario liquidatore della società cooperativa “_____”, la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 (codice fiscale BRNNNL71A57D705Z), domiciliata in Rimini (RN), Viale Gebel n. 9.”*

In seguito, in data 21/11/2023, il Commissario Liquidatore dott.ssa Antonella Brancaleoni, incaricava 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, con *“l'incarico di aggiornamento dei valori degli immobili di proprietà della Società, ai sensi dell'art. 568 c.p.c ”*

Dopo avuto i necessari contatti con il Servizio Gestione Edilizia del Comune di Faenza

(RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare), lo scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dal Commissario Liquidatore.

Per la presente relazione di stima, trattandosi di aggiornamento, si richiama e si rimanda integralmente a quanto già precisato e specificato nella relazione già depositata nell'anno 2016 (si riproducono sia gli allegati sia la perizia 2016 stessa), mettendo in evidenza e specificando, di volta in volta, nella presente relazione, le variazioni e/o aggiornamenti qualora intervenuti e/o necessari, salvo i paragrafi “Opportunità di vendita in più lotti”, “Consistenza ed ubicazione”, “Proprietà”, “Provenienza dei beni”, “Esistenza di parti comuni e servitù”, “Atti pregiudizievoli”, “Descrizione dei beni” che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio:

- al Catasto Terreni del Comune di Faenza:
 - bene intestato a:

_____ – in proprietà per 1/1;

del seguente bene:

- Foglio 86, Particella 513, Qualità Incolt Produz, Classe U, Superficie --

ha 59 are 10 ca, Reddito: Dominicale € 2,41, Agrario € 1,22;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che l'immobile consiste in un'area di terreno edificabile della dimensione di 5.910 mq, tutt'ora priva di fabbricati, si ritiene opportuno – al fine di favorire la vendita – di non suddividere in più porzioni il lotto oggetto di stima.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Si rileva che trattasi di lotto di terreno edificabile sito in Comune di Faenza (RA), via Corgin, angolo via Deruta, nelle vicinanze delle località di Cascina, Sant'Andrea e Borgo Liverano, nella zona industriale di Faenza, quindi in buona posizione rispetto i principali assi viari, sul quale attualmente non sono presenti fabbricati.

Superficie fondiaria: **5.910 mq.**

CONFINI

Comune di Faenza (Partt. 484 e 514), _____ (Part. 481), via Corgin, via Deruta, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

_____ – **in proprietà per 1/1.**

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile Cooperativa

4/33

Relazione di accertamento peritale di stima
– Lotto N

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il lotto di terreno risulta ineditato, e non utilizzato.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pervenne alla società _____, dalla
società _____, con atto pubblico con sottoscrizione autenticata Notaio Gargiulo di
Faenza (RA) del 22/12/2008, rep. n. 139.096, per atto di compravendita.

Pervenire altresì alla società _____, dalla società _____ a
seguito di atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo, Rep. n. 149234.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'originario atto di compravendita a rogito Notaio Gargiulo del 30/12/2008, Rep.
139.096, con cui l'immobile pervenne alla _____, emerge che la vendita comprende
“i connessi diritti, accessori, accensioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultante
dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti da:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il giorno 1 aprile 2003 reg. part.
5006, a favore di _____, gravante l'originaria particella 145, il cui
tracciato è stato modificato con servitù trascritta a Ravenna il 18

novembre 2004 reg. part. 17282;

- *servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 25 giugno 2004 reg. part. 9953 a favore di _____, gravante l'originaria particella 396;*
- *atti unilaterali d'obbligo per scritture private autenticate nelle firme del Notaio Bonfanti di Faenza in data 25 settembre 2002, registrata a Faenza il 4 ottobre 2002 al n. 884 serie 2 e trascritta a Ravenna il 9 ottobre 2002 reg. part. n. 12782 ed in data 7 luglio 2004, rep. n. 48541, registrata a Faenza il 20 luglio 2004 al n. 100030 serie 2 e trascritta a Ravenna il 2 agosto 2004 reg. part. n. 12244, nonché convenzione edilizia per scrittura privata autenticata nell'ultima firma del Notaio Bonfanti di Faenza in data 16 febbraio 2006, rep. n. 50831, registrata a Faenza il 3 marzo 2006 al n. 246 serie 2 e trascritta a Ravenna il 3 marzo 2006 reg. part. n. 3319, tutti relativi all'urbanizzazione dell'area di cui è parte il lotto in oggetto.*

All'uopo le parti si danno reciprocamente atto che, come indicato nel titolo di provenienza a rogito Notaio Bonfanti di Faenza in data 26 aprile 2006, rep. n. 51120/7784, citato in premessa, la società "_____", originaria proprietaria dell'intero comparto di cui è parte il lotto in oggetto, ha garantito che detto cespite è libero in servitù passive non apparenti, fatte salve quelle dipendenti da servizi comuni e dalle opere di urbanizzazione del comparto [...]".

A seguito di verifiche condotte sul tracciato dell'elettrodotto di cui alla servitù art. 5006 del 2003 così come modificato all'art. 17282 del 2004 è possibile confermare che il lotto

è libero dalle servitù passive non apparenti di elettrodotto di cui alle note sopra citate.

Si rimanda inoltre a quanto espresso al paragrafo “Atti pregiudizievoli” in merito alla

trascrizione di eventuali servitù, oltre quanto potrà emergere oltre al ventennio.

VINCOLI

Il bene oggetto di stima è disciplinato dal Piano Strutturale Comunale Associato del Comune di Faenza (RA), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5761/17 del 22/01/2010, come segue:

- *All'art. 4.4 Ambiti del territorio urbanizzato - Ambito produttivo comunale e sovracomunale* sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono, per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente;
- *All'art. 10.10 Natura e paesaggio – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica, individuate con le condizioni di tutela di cui all'art. 3.19 del PTCP; *all'art. 10.12 Dossi e paleodossi* sono morfostrutture che per rilevanza storico/testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione territoriale da conservare con condizioni di tutela discendenti dall'art. 3.20.b-c del PTCP ;
- *All'art. 13.3 Impianti e infrastrutture - Ferrovie* di cui gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviarie discendono dalla normativa nazionale di riferimento e dall'art. 11.5 del PTCP; *all'art. 13.6 Acquedotti principali* di cui la fascia di asservimento dell'acquedotto di Ridracoli è pari a 4,5 m per lato.

Si richiama poi quanto riportato dall'originario atto di compravendita a rogito Notaio Gargiulo del 30/12/2008, Rep. 139096, con cui l'immobile pervenne alla _____, emerge che *“inoltre, come indicati nel citato atto per Notaio Bonfanti di Faenza in data 26 aprile 2006, in ordine a vincoli nascenti citati atti d'obbligo e convenzioni edilizie, si precisa che la parte acquirente resta obbligata a pagare solo gli oneri di urbanizzazione eventualmente attinenti una futura realizzanda costruzione, in quanto la società “_____” è tenuta al completamento a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione con i tempi e le modalità previsti nei citati atti unilaterali d'obbligo.*

In relazione a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica, la parte alienante mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica prot. Sett. n. 931 rilasciato dal Comune di Faenza in data 4 dicembre 2008 contenente le prescrizioni urbanistiche relative alla zona oggetto di questo atto dichiarando, altresì, che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Faenza”.

Si riporta anche l'indicazione della destinazione urbanistica indicata dal RUE approvato dal Consiglio dell'Unione Faentina n. 48 del 06.12.2017 e successive varianti che classifica l'immobile in oggetto all'art. Art. 11.2 Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane sottoposte a Scheda progetto, U.45) ed all'Art. 21 Poli funzionali (Parco delle Arti e delle Scienze e distretto della logistica, Area di C.N.R. 1 – Scalo Merci. Per ulteriori approfondimenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici e a quanto indicato nel paragrafo “Certificato di destinazione urbanistica”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, anche a seguito di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie svolto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni e iscrizioni.

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

Art. 3406 del 17/05/85 dovuto a rogito del 06/05/85 del Notaio Bergamini di Faenza, Rep. 15698/3903, compravendita di terreni , tra cui quelli distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particelle 29 e 31

a favore : _____;

contro: _____;

· **Art.14420 del 13/11/02** dovuto a rogito del 25/10/02 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 45419/6339, compravendita alcuni terreni tra cui quello distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particelle 145

a favore _____;

contro : _____;

Art. 7650 del 17/05/06 dovuto a rogito del 26/04/06 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 51120/7784, compravendita del terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 513

a favore : _____;

contro : _____;

Art. 16628 del 31/12/08 dovuto a rogito del 22/12/08 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 139096/14394, compravendita del terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 513

a favore : _____;

contro : _____;

Art. 2150 del 27/02/2014 dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 513,

a favore di _____;

contro del _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI ECC.

- **Art. 5002 del 31/07/85** dovuto a rogito del 25/07/85 del Notaio Bergamini di Faenza, Rep.15968, ATTO D'OBBLIGO (per vincolo del lotto), gravante tra gli altri beni i terreni distinti:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particelle 29 e 31

contro : _____;

- **Art. 4554 del 07/05/01** dovuto a rogito del 04/05/01 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 129487, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, tra gli altri beni il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 145

a favore : _____;

contro: _____;

- **Art. 5529 del 01/06/01** dovuto a rogito del 04/05/01 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 129487, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di passaggio), tra gli altri beni il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 145

a favore : _____;

contro: _____;

- **Art. 12782 del 09/10/02** dovuto a rogito del 25/09/02 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 45309, ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO, tra i numerosi altri beni, gravante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 145

Liquidazione Coatta Amministrativa della
" _____ " Società Consortile Cooperativa

11/33

Relazione di accertamento peritale di stima
- Lotto N

a favore: _____;

contro: _____;

Art. 5006 del 01/04/03 dovuto a rogito del 19/03/03 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 119658, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di elettrodotto), tra gli altri beni, gravante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 145

a favore: _____;

contro: _____;

Art. 9953 del 25/06/04 dovuto a rogito del 27/05/04 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 152871, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di elettrodotto), tra gli altri numerosi beni, gravante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 396

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore: _____

contro: _____;

- **Art. 17282 del 18/11/04** dovuto a rogito del 08/11/04 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 127424, MODIFICA DI SERVITU' (Elettrodotto), di cui all'art. 5006/03, tra gli altri beni, gravante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 396

a favore: _____;

contro: _____;

- **Art. 3319 del 03/03/06** dovuto a rogito del 16/02/06 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 50831, CONVENZIONE EDILIZIA, tra gli altri numerosi beni, gravante il terreno distinto:

° Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 396

a favore: _____

contro: _____, di cui si riporta quanto scritto nella Sezione D:

“la ditta lottizzante si obbligava per se e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile Cooperativa

13/33

Relazione di accertamento peritale di stima
– Lotto N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della convenzione che si trascrive e riguardanti:

- a) tracciato stradale parcheggi pista ciclabile, aiuole;*
- b) rete acquedotto;*
- c) rete gasdotto;*
- d) fognature acque nere;*
- e) fognature acque bianche;*
- f) rete elettrificazione;*
- g) rete illuminazione pubblica;*
- h) cablaggio;*
- i) bacino laminazione;*
- j) rete telefonica;*
- k) cabina enel;*
- l) aree verdi;*

ART. 3 - la ditta lottizzante si obbligava inoltre per se e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione:

- della rotatoria nella strada provinciale granarolo all'altezza della via corgin non compresa nel perimetro del piano particolareggiato, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati che sono elencati ai precedenti punti 5 e 6 sotto la voce "progetto definitivo di sistemazione a rotatoria dell'inserzione di via s.p. n. 8 canale naviglio e via corgin";

- del primo stralcio attuativo delle opere comuni relativo al parco nel

rispetto di quanto riportato negli elaborati che sono elencati ai precedenti punti

5 e 6 sotto la voce "parco delle arti e delle scienze evangelista torricelli-

faventia";

ART. 4 - tutte le opere di cui ai precedenti art. 2 e 3 dovranno essere eseguiti secondo i progetti allegati al piano particolareggiato nonche in base alle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale di faenza e da quanto disposto dal "disciplinare delle norme di carattere generale" approvato con atto di c.c. n. 789/89 del 30/01/1986, integrato con atto di consiglio comunale n. 3040/123 del 05/05/1997, che la ditta lottizzante dichiarava di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.

la ditta lottizzante si impegnava ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (acquedotto, fognatura bianca, ecc..)

ART. 5 - le ditte lottizzanti o loro aventi causa si impegnavano e si obbligavano, a cedere gratuitamente al comune di faenza successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e le aree pubbliche richieste dalla scheda. piu' precisamente le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche sono pari a circa mq. 100.461,27 cosi' distinti: (riferimento tavola 03 del piano particolareggiato):

- mq. 33.688,35 circa di viabilita' e pertinenze;
- mq. 23.061,51 circa di parcheggio pubblico;
- mq. 43.711,38 circa di verde pubblico e attivita collettive.

le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'amministrazione

comunale e senza alcun onere per il comune di faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo secondo la seguente classificazione:

- demanio: mq. 56.749,89 (viabilità, parcheggi e pertinenze;
- patrimonio: mq. 43.711,38 (verde pubblico e attività collettive);

questa suddivisione viene identificata nella planimetria allegata con la lettera "d".

l'area patrimoniale comprende anche mq. 19.338 di superficie fondiaria urbanizzata che l'amministrazione comunale ha inserito all'interno del "parco delle arti e delle scienze evangelista torricelli-faenza" che viene trasferita al patrimonio comunale nel rispetto della convenzione tra la società di trasformazione urbana e il comune di faenza.

ART. 6 – la ditta lottizzante si impegna alla riparazione, gestione e manutenzione del verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto rilascio del certificato di collaudo.

successivamente a tale data il tutto ricade nelle prestazioni a carico dell'ente pubblico ad esclusione del bacino di laminazione e dei manufatti ad esso annessi la cui gestione e manutenzione resterà a carico dei lottizzanti, o loro aventi causa.

ART. 7 – a garanzia degli obblighi assunti e descritti nella convenzione i lottizzanti, o propri aventi causa, mantengono in essere le fidejussioni precedentemente depositate al rilascio del piano particolareggiato del sub-comparto a e del progetto unitario del sub-comparto b2 e precisamente: piano particolareggiato comparto a e progetto unitario: fideiussione di euro 566.215,00 (banca _____ - n. 104-2201458 del 09.09.02)

fideiussione di euro 566.215,00 (banca di _____ - n. 5.989 del 09.09.02) fideiussione

di euro 566.215,00 (credito cooperativo - n. 748 del 09.09.02) parco delle arti: fideiussione di euro 1.440.776,37 (credito cooperativo - n. 526 del 09.09.02); tali fideiussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente punto 5, salvo quanto previsto al successivo art. 13.

dette garanzie potranno essere escusse dal comune di faenza in caso di mancata esecuzione, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo art. 13, in caso di opere non collaudabili e in caso di applicazione delle penali di cui all'art. 13.

ART. 8 – il collaudo delle opere di urbanizzazione sara' eseguito dopo la loro totale ultimazione, dall'ufficio tecnico comunale e da hera s.p.a. ed avverra' nei modi e nei tempi fissati dal disciplinare delle norme di carattere generale precedentemente citato, fino alla data del collaudo e della citata cessione gratuita, la gestione e manutenzione di tutte le opere restano a carico delle ditte lottizzanti.

le strade possono essere aperte al transito anche prima del collaudo, limitatamente alla necessita' dei lottizzanti ma senza alcuna responsabilita' ed oneri per l'amministrazione comunale.

contestualmente alla richiesta di collaudo dovra' essere presentato il certificato rilasciato dal genio militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici su tutta l'area di intervento (pubblica e privata).

le opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato potranno essere autorizzate, realizzate e collaudate in due parti distinte e funzionali.

– una parte comprendente: area cnr1 sub comparto a di mq. 306.342 area cnr1

sub comparto b2 di mq. 51.150

- *una parte comprendente: area del parco delle arti e delle scienze evangelistatorricellifaventia di mq. 72.875.*

ART. 9 - il comune di faenza si impegnava a mettere a disposizione dei lottizzanti le proprie aree ed eventualmente le aree private necessarie per la realizzazione della rotatoria sulla via provinciale granarolo; a garantire il passaggio sul canale navigliozanelli degli impianti tecnologici previsti nel progetto tra la nuova strada lottizzazione e la via provinciale granarolo; a garantire l'innesto della fognatura delle acque nere dell'impianto di sollevamento di via manzuta.

ART. 10 – i lottizzanti si impegnano per se' e i loro aventi causa:

- *a riconoscere tutte le servitu', impegni ed obblighi che conseguono al progetto, nelle note trasmesse dagli enti erogatori di servizi, quelle derivanti dalla normativa generale di prg e da quella specifica del piano particolareggiato. questo adempimento sara assolto, senza alcun onere per l'amministrazione comunale, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico dei lotti privati che delle aree pubbliche;*
- *a riconoscere al comune di faenza la facolta' di richiedere in corso d'opera modifiche e/o integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione;*
- *a riconoscere che tutte le opere che saranno realizzate su area di proprieta' comunale, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, diverranno, senza alcun onere per il comune di faenza, di esclusiva proprieta' comunale e rinunciare sin da ora ad accampare diritti o richieste di ogni genere.*

ART. 11 - l'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal piano particolareggiato che avrà validità di 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione.

ART. 12 - l'attuazione del presente strumento urbanistico dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti tempi e modalità:

- a) entro i termini di validità del piano particolareggiato (10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione), dovranno essere iniziati i lavori relativi a tutti gli edifici. i relativi permessi di costruire dovranno essere richiesti nei tempi di legge utili per il rilascio dei permessi e l'inizio dei lavori;
- b) le agibilità dei singoli edifici potranno essere richieste anche prima del collaudo e del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al comune, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base al progetto approvato nello stato di avanzamento e con il grado di finitura tali da garantire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per gli abitanti che per gli operatori dei cantieri: a tale fine la ditta lottizzante dovrà adottare in ogni momento tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie fino al completamento delle opere di urbanizzazione;
- 2) l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere necessari al completamento delle opere di urbanizzazione non dovrà compromettere le agibilità già acquisite dai singoli edifici in ordine a qualsiasi aspetto

di sicurezza e benessere ambientale (rumorosita', polveri, fruibilita' delle parti comuni, ecc.);

3) sono a totale carico della ditta lottizzante le responsabilita' e gli oneri, di qualsiasi natura e specie, che derivassero dall'inosservanza delle condizioni di cui alla presente lett. b), senza che la ditta lottizzante possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie al comune di faenza; la ditta lottizzante si impegna comunque a tenere indenne il comune di faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi: per gli obblighi di cui al presente punto, la ditta lottizzante si impegna a dotarsi di idonea polizza assicurativa;

4) la ditta lottizzante, durante tutta la durata dei lavori, fino alla cessione delle aree di urbanizzazione completate in ogni parte e collaudate, si impegna ed obbliga:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione delle strade e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare l'area destinata alla viabilita' e agli altri servizi pubblici della opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilita' dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circolazione interna;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilita' di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti.

5) le condizioni per le agibilita' dei singoli edifici, nei termini di cui alla presente lettera b), dovranno risultare da apposita dichiarazione in forma asseverata corredata da opportuna documentazione grafica, da allegare alle domande di agibilita' stesse.

c) sono a carico della ditta lottizzante tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al comune;

d) le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validita' del relativo permesso di costruire; in ogni caso, prima dell'agibilita' dell'ultimo edificio realizzato nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completamente finite e collaudate e dovranno essere perfezionati i relativi atti di cessione gratuita al comune.

e) le aree destinate alle opere di urbanizzazione resteranno di proprieta' privata fino alla cessione delle opere completamente finite in ogni parte e collaudate, alle condizioni finora elencate;

ART.13 - Ferme restando le sanzioni previste dalla legge 47/85, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la ditta lottizzante dovra' corrispondere al comune, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere garantite con le fidejussioni (€ 3.139.421,37), secondo le seguenti percentuali: 0,25 % (€ 6.278,84) per ogni allacciamento degli scarichi civili alle infrastrutture pubbliche eseguito in difformita' alle prescrizioni di legge e/o degli enti preposti (art. 2) 5 % (€ 156.971,06) mancata cessione delle aree ed opere di urbanizzazione elencate all'art. 5 1 % (€ 31.394,21) mancata esecuzione delle opere

previste dall'art.6 5 % (€ 156.971,06) mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dall'atto tali sanzioni potranno essere escusse dal comune attingendo dalla fidejussione di euro 3.139.421,37.

al collaudo dovra' rimanere operante per almeno 5 anni una fideiussione di euro 313.942,13. (10% circa) a copertura delle eventuali penali sopradescritte..

ART.14 - La presente convenzione integra i precedenti atti d'obbligo e piu' precisamente: piano particolareggiato sub-comparto a - atto d'obbligo notaio bonfanti in data 25/09/2002 (registrato a faenza il 4/09/2002 al n. 884 serie 2 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di ravenna in data 9/10/2002 al reg. gen. 20219 e reg. part. 12782) progetto unitario sub-comparto b2 - atto d'obbligo notaio bonfanti in data 07/07/2004 (registrato a faenza il 20/07/2004 al n. 100030 serie 2 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di ravenna in data 02.08.2004 al reg. gen. 19262 e reg. part. 12244)

ART. 15 - Negli atti di trasferimento di proprieta' delle aree comprese nel comparto dovra' essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, laconvenzione che si trascrive.”

ISCRIZIONI

- **Art. 1752 del 21/05/01** cancellata con annotamento art.3476 del 23/09/04
- **Art. 1753 del 21/05/01** cancellata con annotamento art.3475 del 23/09/04
- **Art.1754 del 21/05/01** cancellata con annotamento art. 3474 del 23/09/04

Art. 5672 del 27/12/10 dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 29/01/13,

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

22/33

Relazione di accertamento peritale di stima
– Lotto N

Rep. 147533/19168, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 500.00,00; tasso interesse annuo 4,9 %; totale € 750.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose unità immobiliari (27) tra cui il lotto di terreno posto in Faenza, distinto al Catasto Terreni, Foglio 86, particella 513.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

la nota d'iscrizione di cui all'art. **5672 del 27/12/10**;

e le note di trascrizione di cui agli:

art. 5002 del 31/07/85 CONVENZIONE;

art. 4554 del 07/05/01 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

art. 5529 del 01/06/01 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di passaggio);

art. 12782 del 09/10/02 ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO;

art. 5006 del 01/04/03 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di elettrodotto);

art. 9953 del 25/06/04 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di elettrodotto);

art. 17282 del 18/11/04 MODIFICA DI SERVITU' (elettrodotto);

art. 3319 del 03/03/06 CONVENZIONE EDILIZIA;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamando quanto detto sommariamente nei paragrafi concernenti i vincoli, l'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta dello scrivente presentata in data 05/03/2024, P.G.. n. 24266 di cui si riportano i seguenti stralci:

che le aree distinte al Catasto del Comune di Faenza al:

- *Foglio 86 Mappale 513;*

sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) – APPROVATO

- *Foglio 86 Mappale 513:*

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 11.2 Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane sottoposte a Scheda progetto, U.45)

Art. 21 Poli funzionali (Parco delle Arti e delle Scienze e distretto della logistica, Area di C.N.R. 1 – Scalo Merci)

Il suddetto mappale è altresì interessato dai seguenti elaborati del R.U.E.:

- *Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 7.4*
- *Tav. C.1 - Relazione illustrativa*
- *Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 7*

DESCRIZIONE DEL BENE**Caratteristiche estrinseche**

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“ _____ ” Società Consortile Cooperativa

24/33

Relazione di accertamento peritale di stima
– Lotto N

Il lotto di terreno in oggetto, di forma regolare e pianeggiante, risulta essere inserito in un comparto di zone produttive esistenti e di completamento come da P.S.C. approvato con deliberazione n. 5761/17 del 22/01/2010, ricade all'interno dei seguenti ambiti, all'art. 4.4:

4. Ambito produttivo comunale e sovracomunale (Art. A13/A14 L.R. 20/2000).

Sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono, per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente.

Il RUE persegue gli obiettivi della qualità insediativa e della sostenibilità condizionando le trasformazioni urbanistiche agli interventi di mitigazione ambientale indicati nel PSC.

Inoltre, come già accennato nel paragrafo dedicato al certificato di destinazione urbanistica, il lotto oggetto di stima è disciplinato dalla Scheda progetto U.45 "Area via Deruta" del R.U.E. poiché rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica"; le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda di progetto del polo.

A tal proposito, il polo funzionale (Scheda F.2 – allegato 17) è caratterizzato dalla compresenza di due componenti (sub area A1-A2 e sub area B) sinergiche fra loro che rappresentano, da una parte l'eccellenza della ricerca avanzata (sub area A1-A2) e, dall'altra, l'evoluzione del distretto della logistica (sub area B).

Il lotto oggetto di stima è compreso nella sub area B che rappresenta la componente del polo funzionale orientata ad ospitare il cosiddetto "distretto della logistica" che si sta sviluppando, grazie alla vicinanza al casello autostradale e alla previsione del nuovo scalo merci ferroviario, in un'area che risulta essere tra le più accessibili del territorio.

La prossimità al casello autostradale (circa 1 km) garantisce un'ottimale connessione

dell'area alla rete stradale regionale e nazionale e la via Granarolo, che delimita ad ovest il polo collegandolo al centro urbano, assicurandone un'adeguata accessibilità.

La regolarità e la distribuzione interna e le caratteristiche delle infrastrutture viarie sono funzionali alla vocazione logistica dell'area e all'insediamento di attività ad essa connesse che col tempo andranno a sommarsi alle aziende di logistica già insediate.

Lo scalo merci di progetto, localizzato così come indicato nella parte grafica della scheda in allegato, in adiacenza alla linea ferroviaria Faenza-Ravenna, è un elemento imprescindibile per lo sviluppo di questa componente del polo funzionale in quanto garantirà l'intermodalità del trasporto merci e l'evoluzione dell'intero "distretto della logistica".

Caratteristiche intrinseche

Il bene consiste in un'area di terreno edificabile sito in Comune di Faenza (RA), all'interno del perimetro urbano, nelle vicinanze delle località di Cascina, Sant'Andrea e Borgo Liverano, alla via Corgin, angolo Deruta, in zona urbanizzata e ben servita.

Tale area è disciplinata dalla Scheda Progetto U. 45 "Area via Deruta" che ne prescrive le destinazioni ammettendo tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 (Usi del territorio – Destinazioni d'uso) previste per gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9; inoltre, per quanto riguarda la capacità insediativa, la Sul massima ammessa è quella prevista nella Variante al Piano Particolareggiato CNR1 di cui all'autorizzazione n. 1379 del 11/12/2006 Prot. Ed. n. 1049 del 22/04/2004 approvato con atto C.C. n. 3965/237 del 28/07/2005, precisando che una volta scaduta la convenzione relativa alla Variante al

Piano Particolareggiato di cui sopra e assolti gli obblighi in essa contenuti, la Sul

massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 9 (Ambito produttivo misto).

Il P.R.G '96 rimandava a sua volta alle schede di attuazione per l'Area C.N.R.1:

SCHEDA n. 10: AREA C.N.R.1

Art. 12 – Zone di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto

- Indice di Utilizzazione Territoriale esteso all'intera area perimetrata mq/mq St
0,50;
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare min. 15% di St di cui min.
5% a parcheggio pubblico;

Come espressamente indicato nello stralcio a cui fa riferimento la Scheda n. 10, il perimetro d'interesse, è area sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata che ne prescrive, in sede di progetto attuativo, funzioni residenziali esclusivamente al servizio delle attività per un max. di 2% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 4% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art. 31.

Prescrive inoltre, sempre in sede di progetto attuativo, uno studio sull'idrogeologia superficiale e sub-superficiale della zona; tale studio dovrà altresì indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.

Tra le note, si evidenzia che:

- l'accesso al comparto dovrà essere quello indicato in planimetria; l'intero standard pubblico di verde dovrà essere ceduto attrezzato, parallelamente alla Provinciale Naviglio per una fascia di 50 m min. dal piede scarpata del Canale;
- l'area destinata a parco scientifico e tecnologico (area per attrezzature civili di interesse urbano), in funzione delle tempistiche dell'attuazione del comparto,

potrà essere ceduta come quota standard o espropriata anticipatamente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- nel progetto attuativo del comparto si dovrà tenere conto dell'area per la realizzazione dello Scalo Merci, da individuarsi esattamente attraverso progettazione esecutiva redatta nel rispetto della strumentazione preventiva (SIO e Piani Particolareggiati);
- il progetto di trasformazione dell'area dovrà essere sottoposto, prima dell'esame da parte del Consiglio Comunale, al parere da parte della Provincia di Ravenna di conformità con gli strumenti di programmazione sovraordinati;
- l'area riservata a parco scientifico tecnologico può essere leggermente variata a livello di posizionamento, al momento della redazione del SIO, ferme restando inalterate le superfici di PRG.

L'area di terreno edificabile risultava ancora ineditata; non risultava, inoltre, essere recintata e/o delimitata in alcun modo.

Si segnala, a ridosso del lotto in oggetto, sul lato strada, la presenza di una cabina ENEL (particella 514), anche con riferimento alle servitù di elettrodotto di cui si è riferito al paragrafo "Atti pregiudizievoli".

CRITERI DI STIMA

Si ritiene opportuno procedere alla stima considerando lo stato attuale quale area di terreno edificabile in zona industriale urbanizzata e ben servita.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole, del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce

la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente le caratteristiche, la posizione e la tipologia del lotto di terreno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'area di terreno edificabile sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica e della documentazione catastale, risulta pari a **mq 5.910,00**.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie di terreno; si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a €/mq 140,50.

Tale valore è stato determinato a partire dai valori per la determinazione ai fini dell'applicazione I.C.I., come da regolamento dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 157 del 14/06/2011, Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali del comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I.- Integrazioni per la Zona 2 (Ferrovia Faenza-Russi-Via Granarolo-Autostrada A14-Via Pana-Via Reda-Via E. Levante-Via Soldata), Area urbanizzata prevalentemente produttiva o artigianale/industriale, che risulta essere di €/mq 110,00, con cui il Comune di Faenza ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e di accertamento; si

sottolinea che il valore riportato nella delibera di cui sopra, fa riferimento all'anno 2011 ed è quindi opportuno raggugliarlo alla data attuale; l'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli indici ISTAT per l'aggiornamento delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, fino all'anno 2024, da cui si ottiene il valore finale di €/mq 140,50 (allegato 19).

DEPREZZAMENTI

Rimandando in ogni caso a quanto espresso ai paragrafi “Certificato di Destinazione Urbanistica”, “Vincoli” e “Atti pregiudizievoli”, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro acquirente attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza:

- Non saranno presi in considerazione detrazioni per stato di possesso/vincolo locativo poiché il bene oggetto di stima, come già precisato al paragrafo “Situazione occupazionale”, è libero da contratti di locazione.
- Non saranno prese in considerazione detrazioni per vincoli/oneri giuridici (servitù) in atto e non, poiché le servitù di elettrodotto, come dalla documentazione allegata, non paiono gravare direttamente sull'area in oggetto.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

- **valore dell'area di terreno edificabile, Zona 2, area urbanizzata, prevalentemente produttiva o artigianale/industriale, aggiornato con indici**

ISTAT:

mq 5.910,00 x €/mq 140,50 = € 830.355,00

- detrazione per caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione immobile:

€ 0,00

RESTANO:**€ 830.355,00**

- detrazione per stato di possesso/vincolo locativo: € 0,00

RESTANO:**€ 830.355,00**

- detrazione per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

RESTANO:**€ 830.355,00****RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato¹ del bene viene quindi determinato come segue:

<u>LOTTO N</u>	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza
Lotto di terreno, privo di fabbricati, sito in Faenza (RA), alla via Corgin, angolo via Deruta	(RA), via Corgin, angolo via Deruta, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 86, Particella 513
	€ 830.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLE VALUTAZIONI ESTIMATIVE

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

¹ Valore approssimato alla decina di migliaia di euro inferiore o superiore

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 20% del valore di stima e pertanto per l'immobile in oggetto pari ad € 665.000,00

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, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese



ALLEGATI

1. Visura Camerale della Società (2016)
2. Visura Catastale per Soggetto della “_____” (2016)
3. Documentazione Catastale (2016)
4. Documentazione Fotografica (2016)
5. Documentazione Planimetrica (2016)
6. Certificazione di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (2016)
7. Documentazione Ipocatastale (2016)
8. Servitù di passaggio (2016)
9. Atti di Provenienza (2016)
10. Stralci della Normativa Edilizio-Urbanistica (2016)
11. Tabelle dei Valori di Riferimento (2016)
12. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
13. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
14. Documentazione catastale (aggiornamento)
15. Documentazione Planimetrica (aggiornamento)
16. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (aggiornamento)
17. Schede attive F.2 e U.45 (aggiornamento)
18. Documentazione Ipocatastale (aggiornamento)
19. Valori di Riferimento (aggiornamento)

Liquidazione Coatta Amministrativa della
“_____” Società Consortile Cooperativa

33/33

Relazione di accertamento peritale di stima
– Lotto N