

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 0

PORZIONE DI FABBRICATO URBANO POSTO IN LUGO, VIA

BEDAZZO

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
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

1/30

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO 0

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 Lugo (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni e

Servizio Pubblicità Immobiliare) e con la Camera di Commercio della Provincia di Ravenna, 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 costituente il compendio della procedura risulta così identificato:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, bene intestate a:

_____ **in proprietà per 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 94, Particella 433, Sub. 1, Categoria in corso di costruzione, Rendita --, via Bedazzo, piano T

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile
cooperativa

3/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO 0

Il terreno sottostante e circostante il predetto fabbricato è riportato nel Catasto

Terreni del Comune di Lugo:

- o Foglio 94, Particella 433, mq 595, Ente Urbano

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste già in una porzione di immobile ad uso artigianale produttivo di consistenza relativamente modesta, non si ritiene possibile suddividerlo in più porzioni.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato in corso di costruzione sito in Lugo (RA) in via Bedazzo, zona periferica, all'interno di un'area a vocazione industriale/artigianale, più precisamente nella lottizzazione "DALLAS UNO", in prossimità dell'asse viario che collega Lugo a Sant'Agata sul Santerno, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari.

Capannone al piano terra in corso di costruzione da destinarsi ad uso artigianale-produttivo e corte di proprietà esclusiva, costituito internamente da unico locale per attività da destinarsi, esternamente da area cortilizia di proprietà esclusiva sia sul fronte che sul retro.

Superficie reale: capannone tipico mq.400 di superficie, area cortilizia esterna di proprietà esclusiva mq 195.

Superficie commerciale: mq 419,5 circa.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile
cooperativa

4/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO 0

CONFINI

_____ (Part. 234), _____ (Part. 486), _____ (Part. 432), _____ (Part. 434),
salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni
interventute.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

_____ – in proprietà per 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risultava essere utilizzata come deposito saltuario di automezzi
della Pubblica Assistenza.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ E CONVENZIONI

Dall'atto del 22/12/2008, Notaio Palmieri di Lugo (RA), Rep. n. 352510/31382, si
evince che *“l'immobile in oggetto [venne] alienato nello stato di fatto e di diritto in cui
si trova[va], noto alla parte compratrice e quale risulta[va] dai documenti catastali,
unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle
azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e
come esistenti e come derivanti dall'edificazione e dalla vendita frazionata del
complesso in parola, con ogni comproprietà di Legge ai sensi dell'articolo 1117 e
seguenti del Codice Civile”*.

Liquidazione coatta amministrativa della
“_____” società' consortile
cooperativa

5/30

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO 0

Inoltre *“Si intendono costituite ai sensi dell'art. 1062 C.C., anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù derivanti dal frazionamento dell'originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche di fognatura, acqua, luce, gas e telefono.*

La vendita è inoltre fatta *“sotto l'osservanza delle servitù di elettrodotto a favore di Enel spa trascritte il 31 maggio 1983 art.4187 e il 27 novembre 2007 art.16878; della servitù inamovibile di fognatura a favore del Comune di Lugo di cui all'atto 11 aprile 1983 rep. del Comune di Lugo n.4226 registrato a Lugo il 25 maggio 1983 al n.1086 e trascritto il 3 giugno 1983 art.4301, se e in quanto possano interessare i beni in oggetto, nonché sotto l'osservanza della Convenzione di urbanizzazione stipulata con il Comune di Lugo [...]”*

Sulla base delle planimetrie catastali esaminate, appaiono infine quali parti comuni all'immobile anche tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C..

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli atti di provenienza, quanto specificato al paragrafo *“Atti pregiudizievoli”* e dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il P.S.C. vigente inserisce l'area all'interno della zona in *“ASPI - Ambiti produttivi sovracomunali “consolidati” (SC) (art. 5.4)”, Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (art. 5.4), e Porzioni degli ambiti consolidati frutto di PUA, (art 5.2) .*

Il R.U.E. vigente inoltre inserisce l'area all'interno della zona *“ASPI.1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività*

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

6/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO O

produttive prevalentemente manifatturiere (art. 4.4.2)” e all'interno del “Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”.

Il CUT vigente inoltre inserisce l'area nei seguenti “gruppi”:

- Storico Culturale e Testimoniale: – Area a medio rischio archeologico, Scheda SCT10
- Vulnerabilità e sicurezza:
 - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2), Scheda VS07
 - Aree soggette a rischio sismico: I livello, Scheda VS12
 - Approfondimento aree III livello - IL ≤ 2 (basso), Scheda VS13
 - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2), Scheda VS08

Infine la Convenzione di cui sopra stabilisce quanto segue: “la convenzione e' stata stipulata ai patti, obblighi e condizioni meglio riportati nell'atto che si iscrive art.1 - le premesse formano parte integrante della convenzione generale. art.2 - contenuti del progetto urbanistico 2.1 l attuazione del progetto urbanistico esecutivo ricadente sul terreno sito in comune di lugo di proprieta' di dallas s.r.l. censito al catasto terreni foglio 94 mappali 19-20-22-23-24-377-392; approvato con delibera del consiglio comunale n.78 dell' 1 settembre 2005 esecutiva a termini di legge avverra' in conformita' alle norme di cui alla presente convenzione generale ed al progetto urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati ed allegati alla piu' volte citata delibera sopra allegata lettera "a" redatti conformemente al vigente p.r.g. e al vigente regolamento edilizio comunale (r.e.c.): relazione tecnica normedi attuazione tav. all/01 sistemazione urbanistica tavv. u/08, u/08-1 e u/10 fognature e sistema di laminazione tav. u/18 tipologie edilizie tav. all/02 individuazione area di cui all art. 7.2 2.2 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 e/o della c.e.,rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle norme di attuazione del progetto urbanistico stesso, nonche' dalla presente convenzione. 2.3 modifiche sostanziali dell impianto

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

7/30

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO O

urbanistico o modifiche alle quantita' di aree attrezzate a soddisfacimento degli standard urbanistici sono subordinate all'approvazione di una specifica variante alla presente convenzione in quanto ritenute modifiche sostanziali e comunque devono essere compatibili con l'enorme del p.r.g. vigente all epoca della richiesta. art.3 - obblighi del soggetto attuatore 3.1 il soggetto attuatore ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art.25 della l.r. 47/78 e dell art. 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 ai sensi del citato art. 52 entro i termini stabiliti nei successivi articoli dell'atto che si produce, 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' mq. 16.144,94 circa b) parcheggi pubblici mq. 4.777,39 circa c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo secondo le indicazioni di cui alle prescrizioni tecniche generali deliberate (o in alternativa secondo specifico progetto guida definito in sede di approvazione del progetto urbanistico esecutivo e per un importo equivalente o superiore alle opere previste nelle prescrizioni tecniche generali) mq. 7.252,01 circa d) piazzole di alloggiamento contenitori per r.s.u. e raccolte differenziate mq. 295,00 circa. la superficie delle aree pubbliche da cedere (verde e parcheggio) verra' piu' esattamente definita in fase di frazionamento da redigersi acura e spese del lottizzante. La superficie del verde pubblico e parcheggio non potra' in ogni caso essere inferiore alla superficie derivante dall'applicazione dello standard calcolato, come indicato nelle norme di attuazione, sulla base delle previsioni del prg vigente. eventuali eccedenze non daranno corso a nessun indennizzo. e prevista, ai sensi dell art. 52 della n.d.a. del p. r.g. vigente, ad integrazione della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle quote mancanti per il soddisfacimento integrale dello standard dovuto, cosi' come meglio specificato all art. 4 della convenzione. il soggetto attuatore garantisce che le aree da cedere, di cui all' oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitu', diritti reali altrui ed affitti agricoli, fatto salvo le servitu' relative agli impianti tecnologici e quelle a favore del consorzio di bonifica in relazione all'presenza di scoli consorziali. -- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilita' esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e delle seguenti opere di urbanizzazione interne all area di intervento: 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 c) pubblica illuminazione, d) rete idrica e rete gas metano e) rete di distribuzione dell

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

8/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima - LOTTO O

energia elettrica f) rete telefonica g) verde pubblico per parchi e giardini e/o verde attrezzato e/o verde di arredo. i parcheggi dovranno essere realizzati completi di impianti, come da progetto urbanistico approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria. il "soggetto attuatore" si e' obbligato e si e' impegnata ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione in conformita' alle norme generali per l'attuazione di opere di urbanizzazione primarie approvato con delibera di g.c. n. 391 del 17 novembre 2004 e secondo le disposizioni impartite dal servizio opere pubbliche e secondo i pareri degli enti competenti.

Art.4 oneri di urbanizzazione dovuti 4.1 - il soggetto attuatore si e' obbligato a versare come acconto a favore del comune di lugo, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento cosi' come sotto descritto, relative a: tutta l'area di comparto oggetto del progetto urbanistico. tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle vigenti, e' pari a euro 134.558,85 (centotrentaquattromilacinquecentocinquantotto/85) risultante dal prodotto dell'onere di u2 per le zone di espansione di tipo d per interventi di nuova edificazione produttiva di tipo artigianale permq. di s.u. pertanto: euro/mq. $6,44988 \times \text{mq. } 41.724,45 \times 50\% = \text{euro } 134.558,85$ pari a euro/mq 3,22494 da applicarsi alla s.u. considerata coincidente alla s.e. potenziale di ogni singolo lotto. l'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolato e' stato versato a favore del comune, di lugo in data 6 ottobre 2005 quietanza n. 4970. il conguaglio degli oneri dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel pue, e' regolamentato dal punto 4 delle condizioni generali riportate in calce 4.2 – in riferimento alla richiesta di monetizzazione parziale standards, avanzate dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 52 delle n.d.a. del p.r.g. vigente, e' accettata in sede di approvazione della presente convenzione di progetto urbanistico esecutivo da parte del consiglio comunale, il soggetto attuatore dovra' corrispondere a fronte della mancata cessione delle aree e relative opere, alla firma della presente convenzione, l'importo di 318.559,28 (trecentodiciottomilacinquecentocinquantanove/28), determinato dalla somma degli importi sotto riportati e cosi' calcolati: sup. standards monetizzati superficie standard di verde pubblico mq. $3.285,81 \times (\text{prezzo unitario}) 76,95 \text{ euro/mq} = ? 252.843,08$ (il prezzo unitario sopra citato e' quello indicato dalla delibera di c.c. nb .299 del 25 settembre 2002 e successivi aggiornamenti). al suddetto costo va sommato il costo per l'attrezzatura dell'area pari ad euro/mq. 20 per mq 3.285,81 un importo complessivo di euro 65.716,20 (sessantacinquemilasettecentosedici/20) determinato con apposito provvedimento. l'importo sopra citato, e' stato versato a favore del comune di lugo in data odierna quietanza n. 4971.

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

9/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO O

art.5 progetto urbanistico e relativi permessi di costruire. 5.1 - la validita' del presente progetto urbanistico esecutivo e' stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla data di fine lavori delle opere di urbanizzazione comunicata con raccomandata r/r. le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, potranno essere presentate a decorrere dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione ed entro 10 (dieci) anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere stesse e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della presente convenzione; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali. potranno essere concesse proroghe ai suddetti 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 inoltrata alla g.c. e concessa daparte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni. art.6 garanzie 6.1 - il soggetto attuatore , in relazione al disposto dell art.22 della l.r. 47/78, ha costituito a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali opere di urbanizzazione secondaria da scomputarsi dagli oneri, cosi' come riportato all'art.4 e relativi sotto articoli della presente convenzione, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, garanzia fidejussoria assicurativa 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 art. 3.1 della presente scrittura, 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 polizza fidejussoria rilasciata da italiana assicurazioni agenzia di lugo n. 15-13421 in data 6 ottobre 2005, pari a euro 2.086.831,00 (duemilioniottantaseimilaottocottotrentuno/00) corrispondente all'ammontare sopra citato cosi' calcolato: (u1) euro 2.086.831,00 pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3.1.il soggetto attuatore ha versato inoltre, a favore del comune di lugo, in data odierna quietanza 4972 l importo di euro 41.736,62 pari al 2% dell'ammontare sopra citato (u1) a rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc. 6.2 - le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico amministrativo in corso d opera e/o finale delle opere sopra citate sono a totale carico del soggetto attuatore . 6.3 - 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

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

10/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima - LOTTO O

per i pagamenti o prelievi che il comune dovrà fare. 6.4 - il comune si è riservata la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, 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 abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del progetto urbanistico esecutivo. 6.5 – il soggetto attuatore si è obbligato, per sé 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, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori. potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. tale proroga dovrà essere inoltrata al sindaco non oltre il termine di validità riportate nel presente atto e nelle condizioni generali. art.7 - opere di urbanizzazione e impegni ed oneri a carico del soggetto attuatore 7.1 il "soggetto attuatore" si è obbligato e si è impegnato: ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione in conformità alle norme generali per l'attuazione di opere di urbanizzazione primarie approvato con delibera di g.c. n. 391 del 17 novembre 2004 e secondo le disposizioni impartite dal servizio opere pubbliche e secondo i pareri degli enti competenti. 7.2 – vista la previsione di attuazione di nuove urbanizzazioni in aree adiacenti e la conseguente necessità di realizzare nuovi collegamenti e/o adeguare la viabilità esistente, il "soggetto attuatore" si è obbligato e si è impegnato: ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione inerenti l'area del lotto e e relativa viabilità entro 8 mesi dalla data di approvazione del progetto urbanistico esecutivo (area indicata con velatura rossa nella tavola all/02) con consegna anticipata delle opere stradali e presa in carico da parte dell'amministrazione comunale delle aree da cedere destinate a sede stradale e relativi sottoservizi, previa verifica di regolare esecuzione da parte dell'ufficio tecnico comunale. la violazione degli obblighi previsti nel presente articolo sarà contestata dall'amministrazione comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a concludere i lavori e cedere le aree entro 30 giorni dal suo ricevimento. l'inosservanza della diffida comporterà al "soggetto attuatore" il pagamento della seguente somma a titolo di penale alla amministrazione comunale: - euro 500,00/giorno (trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra). 7.3 - rimane a carico del "soggetto attuatore" o di chi vi subentra per giusti e legittimi titoli, ogni onere di mantenimento e di manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di laminazione posto sopra i fabbricati. il "soggetto attuatore" garantisce il comune di lugo per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi, ivi compresi gli inquilini o nuovi proprietari e

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” società consortile
 cooperativa

11/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO O

si obbliga a comunicare agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'impegno di cui al presente atto. L'amministrazione comunale non risponde di eventuali danni causati dal malfunzionamento del sistema di laminazione. art.8 norme finali 8.1 - tutte le spese relative e conseguenti alla convenzione saranno a totale carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa. 8.2 il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si è impegnata a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente 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 responsabilità'. 8.3 - con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il soggetto attuatore ha dichiarato di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute in calce all'atto che si trascrive e che ne fanno parte integrante e sostanziale, denominate condizioni generali, per averle in precedenza lette, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 cod. civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi. art. 9 penali 9.1 la violazione degli obblighi previsti nella convenzione e nelle condizioni generali sarà 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 comporterà al "soggetto attuatore", in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'a.c. la risoluzione della convenzione per inadempimento: 1) euro 5.000,00 (cinquemila/00) (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra) 2) euro 10.000,00 (diecimila/00) (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra) 3) euro 25.000,00 (venticinquemila/00) (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra) 4) euro 50.000,00 (cinquantamila/00) (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra) in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a escutere la fidejussione cauzionale di cui al

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” società consortile
 cooperativa

12/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO O

precedente art.6 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del soggetto attuatore a provvedere agli adempimenti richiesti. qualora, scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al soggetto attuatore, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. il comune e' sin d ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l importo indicato nella/e fidejussione prestata a garanzia di cui all art.6 della convenzione. la parti hanno autorizzato la trascrizione dell' attonei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni responsabilita'. condizioni generali obblighi del soggetto attuatore punto 1 - le opere di cui all art. 3.1 verranno costruite direttamente dal soggetto attuatore e la loro realizzazione dovra' avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire. tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l impianto del progetto urbanistico approvato. prescrizioni per la progettazione, esecuzione e gestione delle opere punto 2 - i progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonche' le opere dovranno essere realizzate in conformita' alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facolta' di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi. punto 3 - le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi: a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali; b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumita', con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonche' il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi; c) il soggetto attuatore si e' impegnato a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera r.r.; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformita' al progetto; d) al comune ed agli altri enti interessati compete comunque la facolta' di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilita' di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformita' dai progetti. tale facolta' e' limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al comune ed ai propri organi per le vigenti disposizioni. conseguentemente l'intervento per i cennati fini, degli

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

13/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima - LOTTO O

organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera; e) tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal comune, e/o provincia e/o anas; f) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al comune e eventualmente agli altri enti interessati. pure a carico del soggetto attuatore sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al comune. in riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il soggetto attuatore acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'ente gestore del servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata. in caso di fenomeni nevosi, il soggetto attuatore autorizza l'ente gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico. g) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva strada privata in attesa della classificazione a strada comunale; h) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del comune; i) se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il soggetto attuatore sarà obbligato ad avvisare l'ente competente per legge, (soprintendenza archeologica regionale) sospendendo immediatamente i lavori. il soggetto attuatore si è impegnato a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'ente sopracitato; j) in sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli uffici tecnici comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti. punto 4 - il titolare finale, per il ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel progetto urbanistico esecutivo entro il termine stabilito dalla convenzione, dovrà versare l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria se dovuti, già corrisposti dal soggetto

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” società consortile
 cooperativa

14/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima - LOTTO O

attuatore per ogni singolo lotto, derivanti dall'eventuale incremento della superficie netta abitabile rispetto al valore stimato all'atto della stipula; a tale incremento di superficie si applica l'onere a mq. indicato nelle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire. Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli indicati nella convenzione o nel caso in cui sia modificata la destinazione d'uso del fabbricato, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere anche l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e primaria se dovuti, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal soggetto attuatore per ogni singolo lotto e l'onere risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire dei singoli fabbricati. I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.27 della legge regionale n.31/2002, fatta salva la facoltà di convenzionamento di cui all'art.30 comma 3 e art.31 della stessa legge regionale. punto 5 - in relazione all'art.40 della legge 17.08.1942 n.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel progetto urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto. punto 6 – e a carico del soggetto attuatore regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitù richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al comune sarà a carico del soggetto attuatore acquisirne il preventivo nulla osta. la convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. Il soggetto attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilità. progetto urbanistico e relativi permessi di costruire punto 7 – il soggetto attuatore, in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si è obbligato, per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del progetto urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convenzione, salvo quanto diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato. le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate a decorrere dalla data di

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” società consortile
 cooperativa

15/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO O

garanzie punto 13 - per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto attuatore e da questi direttamente eseguite, nonché di quelle di cui all'art.3 della convenzione stipulata, dovranno essere presentati all'amministrazione comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. i progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri enti, dovranno riportare il preventivo nullavolta da parte dell'ente direttamente interessato. i lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi dopol ultimazione dei lavori stessi, e' riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal comune. alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri enti interessati per i singoli servizi. le spese di collaudo delle opere sopra citate sono a totale carico del soggetto attuatore . punto 14 - il soggetto attuatore si e' obbligato a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovra' essere riportata sulla planimetria d'insieme del progetto urbanistico con gli opportuni riferimenti. punto 15 - le aree, le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui all'art.3 della convenzione diverranno gratuitamente di proprieta' comunale, dopo che sara' stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte con il collaudo favorevole. contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovra' essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale dovra' avvenire entro 6 mesi dalla richiesta del soggetto attuatore. L'a.c. si e' riservato la facolta' di richiedere professionalita' distinte per i collaudi relativi alle opere a verde, e alle opere infrastrutturali, nonché in funzione delle opere stesse di nominare i collaudatori tecnico-funzionale e amministrativo in corso d'opera e/o finale. le spese di collaudo sono a totale carico del soggetto attuatore ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6, della convenzione con il passaggio di proprieta' degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del comune, o degli enti, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che cio' non avverra', tale onere comprensivo dell'attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del soggetto attuatore , fermo restando l'impegno di servitu' di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, cosi' come previste dal progetto urbanistico. e a carico del soggetto attuatore regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole. soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l'ente

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

17/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – **LOTTO O**

garantito dara' ampio e formale scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione. punto 16 - le strade di progetto che rimangono di proprieta' privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitu' di transito sempre con onere della manutenzione a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa e senza che per cio' sia dovuto alcun corrispettivo da parte del comune; sono inoltre soggette all' eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando cio' sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. l apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessita' anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circonvicini. punto 17 - qualora entro i termini definiti dalla normativa d attuazione del progetto urbanistico esecutivo, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al piu' tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facolta' del comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all art.6 della convenzione. norme finali punto 18- il soggetto attuatore si e' impegnato a trascrivere il vincolo di inedificabilita' per le aree tali per progetto urbanistico. punto 19 - la convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali. punto 20 – la presentazione, da parte del soggetto attuatore e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire e' subordinata alla preventiva approvazione del progetto urbanistico. i permessi di costruire dei fabbricati, nonche' quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione e previo pagamento dell eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonche' dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 6 della convenzione stipulata. il soggetto attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura. punto 21 - il soggetto attuatore si impegna nei confronti di questo comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti: a) a realizzare le opere edilizie coerenti con l impianto del progetto urbanistico approvato; b) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” societa' consortile
 cooperativa

18/30

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO O

solo di massima riportate nel progetto urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati; c) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire e' subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.6 della convenzione stipulata. e come meglio risulta nell'atto di convenzione al quale si fa espresso riferimento.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pervenne alla società _____, dalla
società _____
a seguito di una compravendita del 22/12/2008, atto Notaio Vincenzo Palmieri, Rep.
352510/31382.

Pervenne altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014,
Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, anche a seguito di aggiornamento delle ispezioni svolto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni. Si rileva che non sono intercorse variazioni rispetto a quanto indicato nella relazione già depositata nel 2016.

TRASCRIZIONI

ATTI PROVENIENZA

- **Art.4968 del 07/06/90** dovuto a rogito del 09/05/90 del Notaio Plessi di Conselice, Rep. 23785/4034, compravendita di terreni , tra cui quello distinto:

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " societa' consortile
cooperativa

19/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO O

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

° Catasto Terreni, Comune di Lugo, Foglio 94, Particelle 19

a favore : _____

e contro: _____

· **Art.11286 del 31/07/03** dovuto a rogito del 25/03/03 del Notaio Palmieri di Lugo, Rep. 299931/20314, compravendita alcuni terreni tra cui quello distinto

° Catasto Terreni, Comune di Lugo, Foglio 94, Particella 19

a favore : _____

contro : _____

· **Art. 465 del 13/01/09** dovuto a rogito del 22/12/08 del Notaio Palmieri di Lugo, Rep. 35510/31382, compravendita di fabbricato in corso di costruzione, distinto

° Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 94, Particella 433, sub. 1 (corte circostante e sottostante distinta al Catasto Terreni al Foglio 94, Particella 433)

a favore : _____

contro: _____

· **Art. 2150 del 27/02/14** dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, il terreno distinto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

20/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO 0

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

a favore: _____,

contro: _____.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **Art. 15869 del 28/10/05** dovuto a rogito del 06/10/05 del Notaio Palmieri di Lugo, Rep.331431/24583, CONVENZIONE EDILIZIA, gravante tra gli altri beni i terreni distinti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

°Catasto Terreni, Comune di Lugo, Foglio 94, Particella 19

a favore: _____

contro : _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONI

- **Art. 3732 del 31/07/03** ristretta dall' immobile in oggetto con annot. Art. 290 del 22/01/09;
- **Art. 4135 del 19/07/05** ristretta dall' immobile in oggetto con annot. Art. 289 del 22/01/09;
- **Art. 5672 del 27/12/10** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 22/12/10, Rep. 143273/16860, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 1.400.000,00; tasso interesse annuo 3,2 %; totale €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

21/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO O

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.800.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose unità immobiliari tra cui il lotto di terreno posto in Lugo, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 94, particella 433.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli la note di iscrizione di cui all'Art. 5672 del 27/12/2010, e la nota di trascrizione di cui all'art. 15869 del 28/10/05 (convenzione).

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

- permesso di costruire n.791/2004 rilasciato dal Comune di Lugo il 25 ottobre 2005 prot.n. 27390 a seguito di domanda presentata il 26 novembre 2004;
- permesso di costruire n.47/2006 rilasciato dal Comune di Lugo il 14 marzo 2006 prot.n. 7090 a seguito di domanda presentata il 3 febbraio 2006, intestata alla società Dallas srl: relativa alla costruzione di due capannoni al grezzo, suddivisi in più unità immobiliari, da destinare ad attività artigianali o produttive in genere;
- DIA inoltrata in data 21 maggio 2007 con prot.n. 14223 del 24 maggio 2007, P.E. 320/07, intestata alla società _____ relativa a varianti minori in corso d'opera.

Il Permesso di Costruire n.47/2006, prevede specificatamente quanto segue:

“Nelle aree soggette all'applicazione della normativa relativa all'assetto idrogeologico, emanate dall'Autorità di bacino del Reno, rispettivamente per il Torrente Santerno e per il

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

22/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO O

Torrente Senio, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato rispettando la suddetta specifica normativa nonché le prescrizioni contenute nella delibera di CC n.78 del 27/6/02. Il Comune declina ogni responsabilità e non risponde di eventuali danni a cose o persone che dovessero verificarsi qualora l'edificio fosse interessato da allagamenti. L'esecuzione dei lavori è inoltre subordinata al rispetto delle particolari prescrizioni o condizioni di seguito elencate: - le finestre realizzate nella parte alta della parete devono essere agevolmente apribili da terra con sistema meccanico o motorizzato; - prima dell'utilizzo delle unità immobiliari dovranno essere realizzati i servizi igienici così come previsto dall'art.78 del RCI. Il presente permesso riguarda la realizzazione di fabbricati al grezzo e gli oneri di urbanizzazione sono stati conteggiati con le tariffe previste per le attività artigianali produttive. Il completamento delle opere di finitura e la definizione delle attività che andranno ad insediarsi, dovrà essere oggetto di ulteriore e specifico provvedimento edilizio, previa acquisizione di nuovo parere NIP, di ARPA, di nulla osta dei Vigili del Fuoco (per attività soggette a prevenzione incendi) e di ogni altro parere o nulla osta necessario in relazione alla specifica attività stassa. Qualora l'effettiva destinazione d'uso dovesse risultare soggetta ad un diverso contributo di costruzione rispetto a quello ora conteggiato, si dovrà procedere con apposito congruaglio. La dotazione di parcheggio pertinenziale dovrà essere integralmente soddisfatta per ogni singola unità immobiliare per cui, qualora venga mantenuta l'attuale suddivisione delle unità immobiliari, i posti auto dovranno essere assoggettati a vincolo pertinenziale regolarmente registrato e trascritto in modo da assegnare ad ogni U.I. il numero minimo di posti auto necessari. Un eventuale diverso frazionamento delle unità immobiliari dovrà pertanto tenere conto delle necessità di dotare ogni unità immobiliare delle quantità minima parcheggio pertinenziale previsto dalle norme di PRG in relazione alla effettiva destinazione d'uso.

A seguito di consulenza telefonica con lo sportello tecnico del Comune di Lugo per la ricerca di eventuale altre pratiche edilizie che eventualmente abbiano interessato l'immobile, nessuna

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società' consortile
cooperativa

23/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO O

variazione è emersa rispetto la perizia già redatta nel 2016.

Non sono emerse difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa comunale.

Si segnala tuttavia che una porzione di locale di 3,26x7,92 m circa, posizionata a sinistra dell'ingresso sulla via Bedazzo, risulta priva di pavimentazione industriale (probabilmente corrisponde allo spazio dove era posizionato un box uffici prefabbricato, oggi non più presente).

Si specifica inoltre che la fornitura elettrica è esistente ma non allacciata.

Non risultano installati l'impianto di riscaldamento né l'impianto elettrico e relativa illuminazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro aggiudicatario e di concerto con i tecnici dello Servizio tecnico Edilizia Privata dell'Unione della Bassa Romagna, in via del tutto indicativa, si ritiene opportuno ipotizzare che non vi siano difformità da regolarizzare rispetto a quanto presente in loco.

Tuttavia, come precedentemente detto, occorrerà procedere alla definizione dell'attività da insediarsi e al completamento dei lavori. Previa richiesta di nuovo titolo edilizio e acquisizione di tutti i pareri e nulla osta necessari in relazione alla specifica attività da insediarsi (Nip, Arpa, VVF, ecc..) occorre infine procedere con la richiesta di CCEA (Certificato di agibilità e conformità edilizia).

A conclusione degli adempimenti sopra descritti, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali, nello specifico dell'accatastamento della u.i

al finito.

DESCRIZIONE DEI BENI**Caratteristiche estrinseche**

L'immobile risulta inserito nella zona periferica di Lugo, in area a vocazione industriale/artigianale situata circa a metà distanza tra Lugo e Sant'Agata, in posizione ben collegata rispetto ai principali assi viari della zona.

Il lotto si sviluppa su una via di lottizzazione, ad unico accesso.

Caratteristiche intrinseche

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. (travi, pilastri ed elementi di copertura a tegoli in c.a. a doppio T) e tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati.

Le finestrate a parete risultano del tipo a nastro, sono presenti anche alcuni lucernari in copertura.

L'immobile è composto da unico locale a piano terra, attualmente adibito a deposito saltuario di autorimesse di automezzi della Pubblica Assistenza.

La pavimentazione della zona capannone è di tipo industriale in massetto di cls e spolvero superficiale al quarzo.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, l'u.i. Si presenta priva di impianto elettrico/illuminazione e termico.

L'immobile in oggetto risulta tuttavia in buone condizioni.

Esternamente vi è una zona asfaltata ad uso parcheggio sul fronte, delimitata da recinzione, mentre sul retro è presente una piccola area cortilizia delimitata e di uso

esclusivo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **capannone tipico (piano terra):** circa mq 400,0 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **area esterna a servizio dell'attività (destinata anche a parcheggio):** circa mq. 195 pari a mq. 19,5 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq. 419,5**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 10% della superficie della corte privata.

Non saranno considerate inoltre – qualora sussistenti – eventuali potenzialità edificatorie residue nel lotto, considerando l'irrilevante interesse ad ampliamenti e/o nuove edificazioni.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare ad uso capannone, sito in Comune di Lugo (RA) in località Lugo.

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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società' consortile
cooperativa

26/30

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO 0**

dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, per il Comune di Lugo (RA), Fascia Periferica, Ambito artigianale, Codice zona D2, Microzona 0:

- capannoni tipici destinazione produttiva (min/max): € /mq 370,00/550,00

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

- capannone tipico € /mq 430,00

DEPREZZAMENTI

Stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, sarà valutato un deprezzamento di € 10.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali obbligazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie per la regolarizzazione amministrativa, comprese le pratiche di carattere strutturali per l'ottenimento delle relative autorizzazioni nonché successivo aggiornamento dei grafici catastali. Al valore così ottenuto verrà infine operata una detrazione del 10% in ragione dell'assenza di garanzie del bene venduto.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a € /mq 430,00 per l'unità immobiliare.

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

- valore del capannone tipico:**

$$\text{mq } 419,50 \times \text{€ /mq } 430,00 =$$

$$\text{€ } 180.385,00$$

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società' consortile
cooperativa

27/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO 0

· detrazione per spese tecniche, oneri e diritti per completamento, aggiornamento catastale	€ -10.000,00
RESTANO:	€ 170.385,00
· detrazione per caratteristiche e stato d'uso	€ 0,00
RESTANO:	€ 170.385,00
· detrazione per assenza di garanzia (-10%):	€ -17.038,50
RESTANO:	€ 153.346,50
Valore di mercato dell'u.i. da inserire nel bando¹	€ 153.346,50

RIEPILOGO

I più probabili valori di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO n. 1	Valore di realizzo dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Lugo (RA) in via Bedazzo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 94, Particella 433, Sub. 1	€ 153.000,00
Porzione di capannone industriale in corso di costruzione sito a Lugo (RA) in via Bedazzo		

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 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

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

Liquidazione coatta amministrativa della " _____ " societa' consortile cooperativa	28/30	Relazione di accertamento peritale di stima - LOTTO 0
--	-------	---

20% del valore di stima e pertanto per l'immobile in oggetto pari ad € 122.000,00

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




Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” societa' consortile
cooperativa

29/30

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO 0

ALLEGATI

1. Visura camerale della società (2016)
2. Visura catastale per soggetto (2016)
3. Documentazione catastale (2016)
4. Documentazione fotografica (2016)
5. Documentazione planimetrica (2016)
6. Documentazione amministrativa (2016)
7. Documentazione ipocatastale (2016)
8. Atto di provenienza (2016)
9. Stralcio della normativa edilizio-urbanistica (2016)
10. Valori di riferimento (2016)
11. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
12. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
13. Documentazione catastale (aggiornamento)
14. Documentazione planimetrica (aggiornamento)
15. Documentazione ipocatastale (aggiornamento)
16. Valori di riferimento (aggiornamento)