



ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2021 R.G.E.



PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



TECNICO INCARICATO:

ARCH. AIDA MORELLI

via Magazzini Posteriori, 41 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 0544 35345

[Mail aidamorelli@studioarclab.eu](mailto:aidamorelli@studioarclab.eu) – [PEC aida.morelli@archiworldpec.it](mailto:PEC.aida.morelli@archiworldpec.it)

Ravenna, 15 febbraio 2023



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

1/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----





ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA



* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2021 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE

(avv. -----)



contro

ESECUTATA -----

* * *

LOTTO N. 1

N. 4 AREE DI TERRENO EDIFICABILE INSERITE IN PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
SITE A SOLAROLO (RA), VIA PADRINA/VIA MORANDI, DISTINTE AL CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI SOLAROLO (RA) AL FOGLIO 8, PARTICELLA 850, 851, 868 E 871



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 07/10/2022, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----)
- Sede in ----- (--)



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

2/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----





Diritto di: Proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

1. Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **SOLAROLO (I787) (RA)**

Foglio **8** Particella **850**

Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 9,60** agrario **Euro 7,82**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

A C14

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **U**

Superficie: **757 m²**

2. Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **SOLAROLO (I787) (RA)**

Foglio **8** Particella **851**

Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 10,24** agrario **Euro 8,35**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

C14 A

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **U**

Superficie: **808 m²**

3. Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **SOLAROLO (I787) (RA)**

Foglio **8** Particella **868**



ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 9,03** agrario **Euro 7,35**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

A C14

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **U**

Superficie: **712 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 8 N. 879

4. Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **SOLAROLO (I787) (RA)**

Foglio **8** Particella **871**

Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 8,29** agrario **Euro 6,76**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

C14 A

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **U**

Superficie: **654 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 8 N. 878

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente alle particelle 850, 851 e 868: ragioni -----, proprietà per 1/48;
-----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per 1/48; -----,
proprietà per 2/3; -----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per
1/48; -----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per 1/48;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

4/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



-----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96; -----,
proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per
1/48; -----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96;
-----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per 1/24; -----,
proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per
1/48 (part. 895), COMUNE DI SOLAROLO (part. 564), COMUNE DI SOLAROLO (part. 863),
-----, proprietà per 1/3; -----, proprietà per 1/3; -----,
proprietà per 1/3 (part. 798), ----- con sede in ----- (--) (part. 874),
varie proprietà (part. 894), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o
Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alla particella 871: ragioni ----- con sede in ----- (-)
(part. 856), ragioni -----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per
1/48; -----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per 2/3;
-----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per 1/48; -----,
proprietà per 1/48; -----, proprietà per 1/48; -----, proprietà per
1/96; -----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96;
-----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/48; -----,
proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per
1/48; -----, proprietà per 1/24; -----, proprietà per 1/96;
-----, proprietà per 1/96; -----, proprietà per 1/48 (part. 895), varie
proprietà (part. 893), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

5/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

I beni immobili oggetto della procedura consistono in n. 4 particelle di terreno limitrofe tra loro e aventi medesima destinazione urbanistica, tutte site in via Padrina/via Morandi in località Solarolo, Comune di Solarolo (RA), all'interno di un progetto unitario convenzionato con il Comune di Solarolo, non completato e non collaudato. I termini previsti dalla convenzione risultano ad oggi scaduti. La relativa fidejussione non risulta al momento escussa dall'amministrazione comunale né appare ragionevolmente/presumibilmente capiente rispetto agli adempimenti necessari all'ultimazione, secondo le informazioni sommariamente acquisite dagli uffici e che i futuri acquirenti dovranno verificare e approfondire autonomamente stante le complessità del tema.

Il progetto unitario prevede la definizione di n. 4 lotti (oltre a due già edificati e non oggetto di pignoramento), rispettivamente della superficie fondiaria di 766,76 mq (lotto 1, particella 850, superficie catastale di 757 mq, volume potenziale di mq 1945,02), di 806,27 mq (lotto 2, particella 851, superficie catastale di 808 mq, volume potenziale di mq 1964,14), di 723,48 mq (lotto 3, particella 868, superficie catastale di 712 mq, volume potenziale di mq 1829,92) e di 650,55 mq (lotto 4, particella 871, superficie catastale di 654 mq, volume potenziale di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

6/39

Relazione di accertamento peritale

contro



mq 1579,54).

Le particelle 851, 868 e 871 risultano in verità intercluse e accessibili solo attraverso una strada privata di cui la società esecutata ha proprietà per 2/3 (non oggetto di pignoramento e di alienazione).

Il progetto unitario prevede adempimenti di particolare impegno rispetto alla laminazione dell'intero comparto, gravanti anche le superfici fondiarie e le modalità realizzative degli eventuali fabbricati, la strada privata di lottizzazione e le aree già edificate (di proprietà di terzi).

Gli attuali strumenti urbanistici prevedono:

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- tessuti spontanei:
 - SCO max 55% della SF;
 - H max 7,50 m.
- tessuti ordinari:
 - SCO max 45% della SF;
 - H max 9,50 m.

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

Lo stato di conservazione delle aree è buono, generalmente sfalciate e utilizzate spontaneamente come orti e/o come spazi per attività sportive all'aperto, privi di manufatti se non alcune recinzioni perimetrali.



Superficie commerciale (considerata pari alla superficie catastale): 757 mq, 808 mq, 712 mq e 654 mq per un totale di 2.931 mq.



ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di terreno edificabile ed essendo l'esecutata società, la vendita appare soggetta ad IVA.



REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 27/06/2012, Notaio Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.793) riportava:

6) La Parte alienante dichiara che, in relazione al terreno oggetto del presente atto, il Comune di Solarolo ha rilasciato in data 10 febbraio 2007 permesso di costruire n. 3/2007 per "progetto unitario relativo ai sub comparti n. 2 e n. 3 dell'area posta in via Padrina e via Morandi, in attuazione della scheda A del P.R.G."

Nonostante i beni oggetto di pignoramento risultano aree di terreno non edificate (ad eccezione di alcune recinzioni perimetrali) si è comunque proceduto ad accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina svolgendo presa visione in data 31/01/2023 relativamente al permesso di costruire per progetto unitario (convenzionato) sopra citato, di cui si riportano i precedenti amministrativi relativi:

- autorizzazione paesaggistica del 27/07/2006, prot. 4745/2006
- permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007, prot. 914/2007, per progetto unitario relativo ai sub comparti n. 2 e n. 3 dell'area posta in Via Padrina e Via Morandi, in attuazione della Scheda "A" del PRG, intestato a -----,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

8/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----





- , ----- e -----
- denuncia di inizio attività del 07/05/2007, prot. 2827/2007 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007
 - comunicazione di inizio lavori di permesso di costruire del 16/10/2007, prot. 6511/2007
 - richiesta di voltura del permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007 in data 18/10/2007, prot. 6513/2007, da ----- a -----, concessa in data 10/01/2008, prot. 126/2008
 - comunicazione di subentro del Direttore Lavori Architettonico del 25/03/2008, prot. 1716/2008
 - richiesta di voltura del permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007 in data 18/04/2008, prot. 2228/2008, da ----- a -----, concessa in data 28/04/2008, prot. 2502/2008

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati e delle indagini svolte presso il Servizio Urbanistica e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, si ritiene di rappresentare la seguente situazione da un punto di vista edilizio e urbanistico:

- le opere di urbanizzazioni previste nel progetto unitario oggetto di convenzione non risultano essere state completate o collaudate, risultando altresì la probabile esecuzione in difformità ovvero di non esecuzione di alcuni interventi
- Conseguentemente, non è stato ancora possibile procedere alla cessione delle aree (peraltro di terzi) a destinazione pubblica previste dal progetto unitario. In specifico,



secondo quanto riferito e non essendo possibili accertamenti diretti (comunque non previsti nell'incarico ricevuto), appaiono esserci insufficienze nel sistema di laminazione delle acque del complesso, in parte affidate progettualmente anche ai lotti oggetto di pignoramento, in parte alla strada di lottizzazione, in parte agli altri lotti già edificati e in parte alla zone oggetto di standard pubblico.

- per quanto gli adempimenti previsti da convenzioni fossero garantiti da fidejussione a favore dell'amministrazione comunale (comune non escussa), non è escluso che questa possa ritenersi capiente rispetto alle effettive esigenze per il completamento delle opere di urbanizzazione, per la loro risoluzione o adeguamento e in generale per ogni onere necessario alla collaudabilità e presa in carico delle opere del Comune.

Non è dunque escluso – apparendo viceversa probabile e da considerarsi in via cautelativa – che il futuro acquirente (e/o aventi causa) dovrà sostenere oneri necessari all'adempimento della convenzione in questione affinché l'area edificabile possa avere tutti i requisiti per una completa edificazione per l'ottenimento di ogni atto amministrativo necessario alla realizzazione, al completamento e alla commerciabilità (tra cui, ad esempio, l'ottenimento di permessi di costruire e/o, in ultimo, dell'agibilità dei fabbricati di possibile realizzazione)

Una precisa e specifica determinazione di tali oneri non risulta ad oggi determinabile necessitando una consistente interlocuzione con i vari enti competenti e/o specifiche verifiche tecniche, con gli attuatori, con gli eventuali coobbligati e in generale dalle



modalità di risoluzione della problematica, dipendente peraltro anche dalle effettive modalità di utilizzazione e fabbricabilità delle aree di terreno oggetto del presente compendio e/o dall'eventuale compartecipazione di altri soggetti interessati.

In conclusione (e inserendo in senso lato in questo paragrafo anche gli oneri conseguenti agli adempimenti convenzionali), fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, del Servizio Urbanistica nonché eventualmente dell'Ufficio Legale dell'Unione della Romagna Faentina anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di proporre un deprezzamento forfettario e indicativo pari al 30% rispetto al valore di area assunta pienamente urbanizzata e priva di oneri e obblighi di convenzione, per l'esecuzione di ogni opera e adempimento necessario ad avere le aree edificabili compiutamente urbanizzate attraverso il complemento e il collaudo delle opere di urbanizzazione.

In generale e in assoluto, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge e limitatamente all'ambito previsti da tale normativa edilizia, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

11/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Solarolo n. 30 del 24.02.2010) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambito urbano consolidato (art. 4.3)

Il RUE (approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 06.12.2017 e successive varianti) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano
- Art. 7 - Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari

Si riporta per completezza stralcio dell'articolo:

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato

1. Definizione

E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.

Costituisce zona omogenea B secondo il DL 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.

E' suddiviso in due sottoambiti:

- *tessuti spontanei: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;*
- *tessuti ordinari: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di*



intervento.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2), con la seguente precisazione:

le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del 50% della Sv esistente, fermo restando il limite delle medio-piccole strutture di vendita e il rispetto delle norme di settore.

3. Interventi

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- *tessuti spontanei:*
 - *SCO max 55% della SF;*
 - *H max 7,50 m.*
- *tessuti ordinari:*
 - *SCO max 45% della SF;*
 - *H max 9,50 m.*

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del DI 1444/1968.

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti] fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia.

Rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di



viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- *a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m² e 4.000 m²;*
- *a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m².*

Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione- del:

- *10% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;*
- *20% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;*

nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l'edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la SCO max del 20%.

4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

- *il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;*
- *il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;*
- *il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.*

Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle tavole dei vincoli (Tav. C2 A.2, C2 B.2, C2 Ca.2, C2 Cb.2 e C2 D.2), tra cui si ritiene di evidenziare che parte (marginale) del compendio appare essere inserita in area soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 per distanza dal Canale dei Molini.

Infine, si rimanda in ogni caso a quanto espresso nel certificato di destinazione urbanistica del 27/10/2022 rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina, PG 92664/2022, a seguito



della richiesta in data 27/10/2022, P.G. 92548/2022, di cui si riporta uno stralcio:

certifica

che l'area distinta al Catasto del Comune di Solarolo al:

- Foglio 8 Mappale 850-851-868-871;

è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Solarolo come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- Foglio 8 Mappale 850-851-868-871;

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano

Art. 7 - Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) - Tavola 2.3
- Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli - Tavola 2

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

Per la tipologia di immobile in questione (aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che viene per questo allegato alla presente relazione.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Stante la tipologia (aree di terreno), non sono previste planimetrie catastali, benché viene prodotto in allegato estratto di mappa catastale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima non prevedono accatastamento al Catasto Fabbricato.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

15/39

Relazione di accertamento peritale

contro



PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 07/10/2022 intestato a:

- ----- (CF -----)

Sede in ----- (--)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 14/09/2021, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/09/2021, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 27/06/2012, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.973, trascritto il 06/07/2012 ai nn. 10.638/7.304), la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.



DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, si rimanda al paragrafo "Formazione in lotti" rispetto alle considerazioni rispetto ad una comoda, ulteriore divisibilità del bene (effettivamente perseguibile, a meno delle considerazioni/controindicazioni già espresse).

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 14/09/2021, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/09/2021, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 14 settembre 2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio, la particella 26 del foglio 8 figura in proprietà di ----- nata a ----- (--) il --/--/--- C.F. ----- per ½ della piena proprietà e di ----- nato a ----- (--) il --/--/--- C.F. -----, ----- nato a ----- (--) il --/--/--- C.F. -----, ----- nata a ----- (--) il --/--/--- C.F. -----, per la quota di 1/6 ciascuno, per successione ereditaria in morte di -----, nato a ----- il --/--/---, deceduto in ----- il --/--/---, devoluta per testamento pubblico, certificato di successione trascritto il 09/12/1992 ai numeri 15531 RG 10134 RP, accettazione tacita di eredità trascritta il 03/12/1992 ai numeri 15343 RG 10001 RP;

----- e dagli eredi ----- sopra generalizzati, la piena proprietà del terreno censito al foglio 8 particella 768 è pervenuta in proprietà della società ----- sede ----- (--) C.F. -----, con atto di compravendita a rogito Notaio Gargiulo Massimo rep. n. 135161/12333 del 26/04/2007, trascritta il 03/05/2007 ai numeri 10826 RG 6680 RP;

La proprietà ----- ha venduto la la piena proprietà del terreno censito al foglio 8 particella 768 in favore della società ----- sede ----- (--) C.F. ----- con atto di compravendita a rogito Notaio Gargiulo Massimo rep. n. 136113/12906 del 02/10/2007 trascritto il 10/10/2007 ai numeri 24869 RG 14640 RP;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

17/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

La società ----- venduto in favore della società ----- con sede in ----- C.F. ----- la piena proprietà dei terreni in oggetto, con atto di compravendita a rogito Notaio Mauro Barisone in data 27/06/2012 Repertorio 42680, trascritto il 06/07/2012 ai numeri 10638 RG 7304 RP;

Si segnala

I terreni in oggetto sono stati generati dalla particella 768 del foglio 8 a sua volta originaria dalla particella 26.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 27/06/2012,

Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.973, trascritto il 06/07/2012 ai nn. 10.638/7.304).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 14/09/2021, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/09/2021, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 24870/5765 del 10/10/2007

derivante da contratto di APERTURA DI CREDITO a rogito Notaio Gargiulo Massimo rep. n. 136114/12907 del 02/10/2007-

Capitale di euro 1.450.000,00 - durata anni 2 anni 6 mesi - Ipoteca di euro 2.900.000,00

A favore: ----- sede ----- (--) C.F. ----- (Domicilio ipotecario eletto -----)

Contro: ----- sede ----- (--) C.F. ----- per la piena proprietà del terreno censito al foglio 8 particella 768;
annotata di modifica di finanziamento fondiario sotto forma di apertura di credito in c/c in data 27/07/2012 al numero 1846;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 18954/13151 del 06/09/2021

A favore: ----- sede -----, codice fiscale -----,

Contro: ----- con sede in ----- C.F. -----
per la piena proprietà dei terreni in oggetto.

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

18/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile citata, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati.

Dalle ispezioni svolte alla data del 10/02/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2007 - Registro Particolare 5765 Registro Generale 24870
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2021 - Registro Particolare 13151 Registro Generale 18954

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata considerata sulla base della superficie catastale del terreno, che può in verità differire da quella reale:

- **Area di terreno (part. 850): circa mq 757**
- **Area di terreno (part. 851): circa mq 808**
- **Area di terreno (part. 868): circa mq 712**
- **Area di terreno (part. 871): circa mq 654**

Totale: circa mq 2.931

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

19/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

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

Pertanto, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza e Solarolo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando come riferimento quanto riportato nella Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del Comune di Solarolo del 20/06/2012 "DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI NEL TERRITORIO COMUNALE A DECORRERE DALL'ANNO 2012, AI FINI I.M.U.", riportante:

- il prezzo di €/mq 155,00 per le zone residenziali "B", aree centrali (delimitate dalla linea ferroviaria ad Est e ad Ovest della Via Molinello (esclusa); a Sud e a Nord tutte le aree sono valutati centrali.

Pur considerando l'attualizzazione di tale valori al 2022 (+5,81%) che porterebbe a un prezzo unitario di €/mq 164,01, occorre osservare il generale disinteresse del mercato per tali aree edificabili (la zona è caratterizzata da altre aree edificabili inedificate non sviluppate o cantieri abbandonati per la realizzazione di nuove abitazioni) e che tali valori sono

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

20/39

Relazione di accertamento peritale

contro



riconducibili ad un riferimento assai datato e superato, tant'è che alcuni comuni limitrofi hanno negli ultimi anni introdotto sensibili riduzioni ai valori di riferimento per le aree edificabili.

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

- area di terreno edificabile a residenziale € /mq 130,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che questi possano ritenersi compresi nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti e già deprezzati in ragione, non si riterranno necessarie specifiche detrazioni di carattere generale.

Tuttavia, in considerazione degli inusuali adempimenti previsti dal progetto unitario (da attuarsi anche all'interno dei lotti fondiari, quale la realizzazione di un consistente ed oneroso sistema di laminazione all'interno del lotto), si ritiene opportuna l'applicazione di uno specifico deprezzamento pari al 10% del valore sopra determinato.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e intendendo in senso lato in questo raggruppamento anche gli oneri conseguenti agli



adempimenti convenzionali finalizzati alla piena possibilità edificatoria del lotto, si applicherà un deprezzamento forfettario ed indicativo pari al 30% (rispetto al valore di area assunta pienamente urbanizzata e priva di oneri e obblighi di convenzione) per l'esecuzione di ogni opera e adempimento necessario ad avere le aree edificabili compiutamente urbanizzate attraverso il complemento e il collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

Relativamente allo stato di possesso e/o vincolo locativo, non apparendo sussistere contratti di locazione relativamente al lotto in questione, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

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

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue in ipotesi di valutazione dell'intera proprietà.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

22/39

Relazione di accertamento peritale

contro



valore delle aree di terreno (part. 850)	mq	757,00 x €/mq	130,00	€ 98.410,00
valore delle aree di terreno (part. 851)	mq	808,00 x €/mq	130,00	€ 105.040,00
valore delle aree di terreno (part. 868)	mq	712,00 x €/mq	130,00	€ 92.560,00
valore delle aree di terreno (part. 871)	mq	654,00 x €/mq	130,00	€ 85.020,00
sommano				€ 381.030,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			-10,00%	-€ 38.103,00
restano				€ 342.927,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-30,00%	-€ 102.878,10
restano				€ 240.048,90
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
restano				€ 240.048,90
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo			0,00%	€ 0,00
restano				€ 240.048,90
detrazioni per spese condominiali insolute				€ 0,00
restano				€ 240.048,90
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene			-15,00%	-€ 36.007,34
restano				€ 204.041,57
valore della piena proprietà¹				€ 204.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base dei sopralluoghi svolti nei giorni 26/10/2022 e 31/01/2023, l'area di terreno risultava inoccupata e ineditata, per quanto utilizzata con arredi da giardini, elementi per attività sportiva, porzioni di orto, ecc., senza specifico titolo.

Sante la tipologia di beni ed essendo l'esecutata persona giuridica, non sono state assunte

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori



specifiche informazioni anagrafiche.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI

MERCATO

QUESITO N. 11

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appariva ragionevole l'occupazione dello stato dei luoghi attraverso contratti di locazione.

In specifico, a seguito di richiesta della scrivente del 27/10/2022, prot. 101122/2022, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ravenna, riscontrava in data 28/10/2022, prot. 101526 /2022, riportando quanto segue:

in merito alla richiesta pervenuta in data 27 ottobre 2022 prot. 101122 e 101124, si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodati in corso di validità riguardante il seguente soggetto:

-----, sede ----- (--) c.f. -----.

Si informa che risultano registrati contratti presso l'Ufficio di Imola.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica", ricordando in ogni caso la parziale insistenza dell'area in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004



per distanza dal Canale dei Molini nonché gli obblighi nascenti da progetti unitari convenzionati, qui richiamati. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente agli identificativi catastali del bene, non sussiste presso l'Agenzia del Entrate – Territorio elaborato planimetrico ed elenco subalterni (comunque non pertinenti alla tipologia di bene) che possano definire parti eventualmente comuni.

In merito ad oneri di natura condominiale, i beni – trattandosi di lotti di terreno autonomo ed accesso diretto dalla strada privata (questa in comproprietà ma non oggetto di esecuzione) e non avente parti comuni – non appaiono essere oggetto di oneri condominiali.

In ogni caso, non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Infine, si evidenzia l'interclusione di alcune particelle costituenti il compendio, accessibili attraverso strada privata in comproprietà della società eseguita (ma non oggetto di pignoramento). Dovrà essere cura e onere dell'acquirente la risoluzione della problematica.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 27/06/2012, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.973, trascritto il 06/07/2012 ai nn. 10.638/7.304) veniva riportato che:

3) Più genericamente con il presente atto viene venduto parte di quanto pervenne alla Parte venditrice con il rogito del notaio in Faenza Massimo Gargiulo in data 2 ottobre 2007 rep. n. 136.113/12.906 registrato a Faenza il 9 ottobre 2007 al numero 3358 e trascritto a Ravenna il 10



ottobre 2007 all'articolo 14640.

4) La parte venditrice garantisce la legittima proprietà, disponibilità e libertà di quanto è oggetto del presente contratto da ipoteche, vincoli, servitù passive e gravami di qualunque specie e presta le normali garanzie di legge con esonero dall'obbligo di fornire alla parte acquirente la documentazione di rito.

E' fatta eccezione per i seguenti gravami:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna il giorno 8 novembre 2002 art.n. 14263;
- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Solarolo di cui al rogito del notaio di Faenza Massimo Gargiulo in data 29 dicembre 2006 rep.n. 134.473, registrato a Faenza il giorno 8 gennaio 2007 al n. 74 serie 1T, trascritta a Ravenna il 9 gennaio 2007 art.n. 446;
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 10 ottobre 2007 art. n. 5765 per euro 2.900.000,00 (duemilioninovecentomila virgola zero zero) a favore della ----- con sede in -----, a garanzia di un finanziamento fondiario sotto forma di apertura di credito in conto corrente, successivamente modificato, il cui debito residuo interamente erogato e consolidato risulta ad oggi di euro 990.000,00 (novecentonovantamila virgola zero zero).

La Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di provenienza sopracitato.

5) Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono da oggi.

6) La Parte alienante dichiara che, in relazione al terreno oggetto del presente atto, il Comune di Solarolo ha rilasciato in data 10 febbraio 2007 permesso di costruire n. 3/2007 per "progetto unitario relativo ai sub comparti n. 2 e n. 3 dell'area posta in via Padrina e via Morandi, in attuazione della scheda A del P.R.G."

Si riporta per completezza quanto indicato negli atti citati tra i gravami nonché dell'atto di provenienza del dante causa

- nella nota di trascrizione del 08/11/2002 ai nn. 22.529/11.263 nella Sezione D:

I SIGNORI GENERALIZZATI SI OBBLIGAVANO:

- 1) INTERVENIRE SULL'AREA INSERITA NELLA SCHEDA A CON UN PROGETTO RIGUARDANTE UNICAMENTE L'"AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI" E L'"AREA A VERDE PRIVATO";
- 2) CEDERE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI SOLAROLO LA RESTANTE "AREA PUBBLICA", CENSITA AL NCT AL FG 8 MAPP. 770 E 767 COME ANTICIPAZIONE DEGLI IMPEGNI CHE IL PRIVATO ASSUME PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA. SI OBBLIGAVANO COMUNQUE A PROGETTARE E REALIZZARE GLI SPAZI NEL RISPETTO DELLE DIRETTIVE GENERALI DELLE N.D.A. DEL PRG E DI QUELLE PARTICOLARI DELLA SCHEDA A AREA V. PADRINA V. MORANDI, E DI REALIZZARE, ALL'INTERNO DELLE AREE RESIDENZIALI, I SERVIZI DI USO PUBBLICO, QUALI PARCHEGGI E STRADE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA SCHEDA A. L'INDICAZIONE DELLE STRADE, DEI PARCHEGGI, DEL VERDE E LA SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI POTRA SUBIRE IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, E IN ACCORDO COL COMUNE, EVENTUALI AGGIUSTAMENTI E MODIFICHE, SEMPRE IN RELAZIONE AL VOLUME EFFETTIVAMENTE COSTRUITO.



- nella nota di trascrizione del 09/01/2007 ai nn. 627/446 nella Sezione D:

-----, -----, -----, CIASCUNO PER LA QUOTA DI 1/6 (UN SESTO) E -----, PER LA QUOTA DI 3/6 (TRE SESTI), SONO GLI ATTUALI PROPRIETARI, MENTRE LA SOCIETA' "-----" DIVENTERA' LA PROSSIMA PROPRIETARIA DELLA SEGUENTE AREA SITA IN COMUNE DI SOLAROLO, DISTINTA AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, P.LLA 768 PER UN TOTALE DI MQ. 4.835 (QUATTROMILAOTTOCENTOTRENTACINQUE) CORRISPONDENTI ALLA SUPERFICIE CATASTALE, COME MEGLIO INDICATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA CHE SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A".

ART. 1) PREMESSE

LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

ART. 2) AVENTI CAUSA

QUALORA L'ATTUATORE VENDA SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI NON POTRANNO ESSERE TRASFERITE LE RELATIVE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE CHE DOVRANNO RESTARE IN CARICO DEL MEDESIMO. QUALORA VICEVERSA L'ALIENAZIONE RIGUARDI UNO O PIU' LOTTI DI TERRENO EDIFICABILE L'ATTUATORE STESSO POTRA' TRASFERIRLE, MEDIANTE SPECIFICO ED ANALITICO RINVIO DA APPORRE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, AGLI AVENTI CAUSA DAGLI STESSI. LA MANCATA PREVISIONE IN TALI ATTI DELLA CLAUSOLA DI RINVIO ALLE OBBLIGAZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE RENDERA' IMPOSSIBILE LO SVINCOLO DELLA GARANZIA DI CUI ALL'ART. 7.

SOLO IN QUEST'ULTIMA IPOTESI I NUOVI ACQUIRENTI DEI LOTTI SI FARANNO CARICO DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER QUANTO DI COMPETENZA (QUOTE-PARTE IN FUNZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA ACQUISITA) ED A TAL FINE POTRANNO COSTITUIRE UN CONSORZIO, SOGGETTO GIURIDICO CHE GARANTIRA' IL COMUNE DI SOLAROLO, IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, MEDIANTE APPOSITA FIDEJUSSIONE BANCARIA; CONTESTUALMENTE TALE CONSORZIO SARA' GARANTITO DA FIDEJUSSIONE BANCARIA DI OGNUNO DEI SOCI PER QUANTO DI COMPETENZA.

ART. 3) CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE CON IL PRESENTE ATTO, LA SOCIETA' "-----" QUALE FUTURA PROPRIETARIA, SI IMPEGNA A REALIZZARE E CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI SOLAROLO (PREVIO OPPORTUNO FRAZIONAMENTO AL CATASTO TERRENI A CURE E SPESE DELL'ATTUATORE) LE AREE DESTINATE A VERDE, PARCHEGGIO PUBBLICO, PISTA CICLOPEDONALE DI MQ. 498,53 (QUATTROCENTONOVANTOTTO VIRGOLA CINQUANTATRE') (COME MEGLIO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA C CON COLORAZIONE VERDE) E A REALIZZARE TUTTE LE OPERE NECESSARIE NELL'AREA DI PROPRIETA' GIA' COMUNALE CONSISTENTI IN:

LA RETTIFICA DEL PERCORSO DELLA VIA PADRINA;

I PARCHEGGI POSTI A OVEST DEL NUOVO PERCORSO VIARIO;

LA PISTA CICLOPEDONALE, (COME MEGLIO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA C CON COLORAZIONE AZZURRA).

L'IMPORTO RELATIVO A TUTTE LE OPERE INDIVIDUATE CON LA COLORAZIONE AZZURRA, SARANNO RICONOSCIUTE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE



RELATIVI AI 6 (SEI) LOTTI. IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DELLE AREE ATTREZZATE E ATTUALMENTE DI PROPRIETA' PRIVATA E COERENTEMENTE ALLA PROGRAMMAZIONE PREVISTA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, COSI' COME MEGLIO INDICATA AL SUCCESSIVO ART. 10, L'ATTUATORE E IL COMUNE DI SOLAROLO, CONVENGONO QUANTO SEGUE:

- LE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI, PISTA CICLABILE, COME EVIDENZIATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C", SARANNO CEDUTE AL COMUNE DI SOLAROLO E PRESE IN CARICO DOPO IL COLLAUDO NELLE MODALITA' PREVISTE DALL ART. 6;

- LA MANUTENZIONE DELLE AREE ATTREZZATE RESTERA' A CARICO DELL'ATTUATORE FINO AL COLLAUDO DI CUI ALL ART. 6; L AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IN OGNI CASO NON PRENDERA' IN CARICO LE AREE SISTEMATE A VERDE SE NON QUANDO ABBIANO RAGGIUNTO UN GRADO DI ATTECCIMENTO DELLA VEGETAZIONE TALE DA NON RICHIEDERE COSTI STRAORDINARI DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE. A TAL SCOPO IL COLLAUDO DOVRA' ESSERE ESEGUITO DOPO UN ANNO DALLA REALIZZAZIONE E DALLA PIANTUMAZIONE DELLE AREE SUDDETTE. L ULTIMAZIONE DI TALI OPERE DOVRA' PERTANTO ESSERE TEMPESTIVAMENTE COMUNICATA ALL U.T.C. COMPETENTE.

ART. 4) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

L ATTUATORE, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA, SI OBBLIGA A REALIZZARE A PROPRIA CURA TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI SEGUITO ELENcate E DESCRITTE NELLE TAVOLE DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA:

1) STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI, COMPRESA LA RELATIVA SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA.

2) VERDE PUBBLICO ALL'INTERNO DEI SUB COMPARTI NB 1 E NB 3 COMPENSIVO DI SISTEMAZIONE DELLE AREE A PRATO, NONCHE' DEI PERCORSI CICLO-PEDONALI, DELL ARREDO URBANO (CESTINI DEI RIFIUTI, PANCHINE, FONTANE, PORTABICICLETTE, ECC.) ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ECC.;

3) PERCORSO CICLOPEDONALE ESTERNO ALL'AREA IDENTIFICATA DAI SUB COMPARTI NB 1 E NB 3, DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO L);

4) RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE CON IMMISSIONE NELLA PUBBLICA FOGNATURA;

5) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL ACQUEDOTTO;

6) RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO;

7) RETE DI DISTRIBUZIONE DELLA ENERGIA ELETTRICA;

8) RETE DI DISTRIBUZIONE TELECOM;

9) EVENTUALI ISOLE ECOLOGICHE, SECONDO QUANTO CONCORDATO CON L UFFICIO COMUNALE COMPETENTE E L ENTE GESTORE DEL SERVIZIO RACCOLTA RIFIUTI EVENTUALMENTE ANCHE FUORI DAL COMPARTO;

10) ILLUMINAZIONE PUBBLICA DI TUTTE LE AREE PUBBLICHE DA CEDERE AL COMUNE SECONDO LE INDICAZIONI DELL'UFFICIO COMUNALE COMPETENTE E DELL'ENEL IN QUALITA' DI ENTE GESTORE DEL SERVIZIO.

LE DESCRIZIONI DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI SONO DA INTENDERSI COME INDICATIVE; PER L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE SI FA RIFERIMENTO AI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CHE



L'ATTUATORE HA PRESENTATO PER IL RILASCIO DEL RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE. IL COMUNE DI SOLAROLO HA LA FACOLTA' DI ESEGUIRE QUALSIASI CONTROLLO SUI LAVORI E LE OPERE E 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 ORGANI COMUNALI COSI' COME LA MANCANZA DI OGNI RILIEVO NON ESIMONO COMMITTENTE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI ED IMPRESA COSTRUTTRICE O REALIZZATRICE DELL'OPERA DALLE RESPONSABILITA' DI LEGGE PER LA TIPOLOGIA, QUALITA' E PORTATA DELL'INTERVENTO OD OPERA. IL COMUNE DI SOLAROLO HA LA FACOLTA' DI IMPORRE QUELLE MODIFICHE CHE SI RITERRANNO OPPORTUNE E NECESSARIE PER LA MIGLIORE REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO. EVENTUALI MODIFICHE, DOVUTE ANCHE ALL'INTRODUZIONE DI NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, SARANNO CONCORDATE, PRIMA DELLA LORO REALIZZAZIONE, TRA L'ATTUATORE E GLI UFFICI COMUNALI PREPOSTI PREVIA PRESENTAZIONE DA PARTE DELL'ATTUATORE DI CATALOGHI, CAMPIONI, SCHEDE TECNICHE DEI MATERIALI DA UTILIZZARE, NECESSARI PER UNA CHIARA INTERPRETAZIONE DELLE MODIFICHE DA APPORTARE. IL COSTO DI DETTE OPERE, IDENTIFICATE IN PLANIMETRIA ALLEGATO C CON COLORAZIONE AZZURRA, AMMONTANTE COMPLESSIVAMENTE A 94.681,22 (NOVANTAQUATTROMILASEICENTOTTANTUNO VIRGOLA VENTIDUE), E' STATO DETERMINATO SULLA BASE DI UN COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (VALUTATO FACENDO RIFERIMENTO AI PREZZI DELL'ANNO IN CORSO INDICATI DALLA CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA ED ARTIGIANATO) CHE VIENE CONSERVATO AGLI ATTI DAL COMUNE AL FINE DI VALUTARE L'ENTITA' DELLA FIDEJUSSIONE DA PRESENTARSI ALL'ATTO DELLA STIPULA A GARANZIA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI SECONDO L ART. 7. L IMPORTO DI TALE FIDEJUSSIONE SARA' VALUTATO TENENDO CONTO DEI COSTI EFFETTIVI DELLE OPERE E DI TUTTE LE SPESE ACCESSORIE. DA TALE SOMMA DOVRA' ESSERE DETRATTO L AMMONTARE ECONOMICO RELATIVO ALLA QUOTA DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO NON REALIZZATI PARI A 28.917,23 (VENTOTTOMILANOVECENTODICIASSETTE VIRGOLA VENTITRE'). CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLE OPERE DA RICONOSCERSI A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE AMMONTA A 65.763,99 (SESSANTACINQUEMILASETTECENTOESSANTATRE' VIRGOLA NOVANTANOVE). LE OPERE DI CUI AI PUNTI 3) - 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) SOPRA INDICATI SARANNO ESEGUITE SECONDO LE DISPOSIZIONI DEGLI ENTI ISTITUZIONALI GESTORI PREPOSTI (ENEL, TELECOM, HERA AMI S.R.L., CONSORZIO DI BONIFICA, ETC.). IN CASO IL COMUNE LO RITENGA NECESSARIO, LE STRADE E PARCHEGGI DI CUI AL PUNTO 1, UNA VOLTA ULTIMATA LA LORO ESECUZIONE, DOVRANNO ESSERE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO PEDONALE E VEICOLARE NEI MODI DEFINITI DAL COMUNE. LA MANUTENZIONE, IVI COMPRESO LA PULIZIA DEL SUOLO, IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DALL'ATTUATORE SONO A SUO TOTALE CARICO, FINO AL COLLAUDO FAVOREVOLE ED AL TRASFERIMENTO DELLE STESSE AL COMUNE. SONO A CARICO DELL'ATTUATORE GLI ONERI DI ALLACCIO E CONSUMO DELL'ENERGIA ELETTRICA FINO AL TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE. IN RIFERIMENTO



AL SERVIZIO PRIMARIO DI RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI, L'ATTUATORE ACCONSENTE, IN ATTESA DI COLLAUDO FAVOREVOLE E DEL RELATIVO TRASFERIMENTO DELLE STRADE AL COMUNE, ALLA COLLOCAZIONE DEI CONTENITORI NECESSARI (SECONDO LE POSIZIONI E LE QUANTITA' INDIVIDUATE NEL PROGETTO) ED AL TRANSITO DEGLI AUTOMEZZI CHE EFFETTUANO IL SERVIZIO DI RACCOLTA, SOLLEVANDO L'ENTE GESTORE DEL SERVIZIO DA OGNI RESPONSABILITA' PER IL TRANSITO ALL'INTERNO DELLE AREE ANCORA PRIVATE. IN CASO DI FENOMENI NEVOSI, L'ATTUATORE AUTORIZZA IL COMUNE, SOLLEVANDOLO DA OGNI RESPONSABILITA', AL TRANSITO DI MEZZI OPERATIVI PER LO SGOMBERO DELLA NEVE LUNGO LA VIABILITA', ANCHE AL FINE DI RIPRISTINARE LE CONDIZIONI OPERATIVE CHE POSSONO GARANTIRE LA RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI ED EVITARE SITUAZIONI A RISCHIO IGIENICO. SE DURANTE I LAVORI EMERGESSERO REPERTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO, DOVRA' ESSERE USATA OGNI CAUTELA PER NON DANNEGGIARLI E NEL CONTEMPO L'ATTUATORE SARA' OBBLIGATO AD AVVISARE L'ENTE COMPETENTE DI LEGGE, (SOVRINTENDENZA ARCHEOLOGICA REGIONALE) SOSPENDENDO IMMEDIATAMENTE I LAVORI. L'ATTUATORE SI IMPEGNA A RIPRENDERE I LAVORI AD AVVENUTA AUTORIZZAZIONE DA PARTE DELL'ENTE SOPRACCITATO.

ART. 5) PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE
L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA LA FACOLTA' DI RICHIEDERE, PRIMA DELLA FORMALE CESSIONE DA PARTE DELLA PROPRIETA', L'USO ANTICIPATO DI STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPLETAMENTE REALIZZATI E CIO' PREVIA REDAZIONE, SECONDO LE MODALITA' PREVISTE ALL'ART. 6, DI UN COLLAUDO DELLE OPERE STESSE. L'USO ANTICIPATO DELLE AREE E DELLE OPERE DI CUI SOPRA COMPORTA L'ASSUNZIONE A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA MANUTENZIONE E DI OGNI RESPONSABILITA' D ORDINE PENALE E CIVILE CONSEGUENTE ALL'USO MEDESIMO.

ART. 6) COLLAUDO

LE OPERE ED I MANUFATTI DI CUI ALL'ART. 4, SARANNO SOGGETTI A COLLAUDI IN CORSO D OPERA ED A COLLAUDO DEFINITIVO DA ESEGUIRSI A SCELTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE O DA TECNICO COMUNALE OPPURE DA COLLAUDATORE/I ESTERNO NOMINATO DAL COMUNE A SPESE DELL ATTUATORE. SE VERRA' INCARICATO IL COLLAUDATORE/I ESTERNO, ESSO VERRA' SCELTO ALL INTERNO DI ELENCHI APPPOSITAMENTE PROPOSTI DAGLI ORDINI PROFESSIONALI SU RICHIESTA DEL COMUNE. I COSTI RELATIVI SARANNO A CARICO DELL'ATTUATORE. AL TERMINE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE VERIFICHE DI COLLAUDO, SARA' REDATTO UN CERTIFICATO DI COLLAUDO.

TALE CERTIFICATO DOVRA' COMUNQUE ESSERE EMESSO ENTRO MESI 6 (SEI) (FATTO SALVO QUANTO PREVISTO PER L AREA A VERDE NELL ART.3) DALLA COMUNICAZIONE, DA INVIARSI MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA, DA PARTE DELL ATTUATORE, ATTESTANTE L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

ENTRO MESI 6 (SEI) (FATTO SALVO QUANTO PREVISTO PER L AREA A VERDE NELL'ART.3) DALLA SUDDETTA COMUNICAZIONE, COMPLETA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, IL COLLAUDATORE O PIU' COLLAUDATORI, ESEGUIRA' UN SOPRALLUOGO IN CONTRADDITTORIO CON GLI INTERESSATI E REDIGERA' IL RELATIVO CERTIFICATO DI COLLAUDO. L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA LA FACOLTA' DI RICHIEDERE PROFESSIONALITA' DISTINTE PER I COLLAUDI RELATIVI ALLE



OPERE A VERDE E ALLE OPERE INFRASTRUTTURALI, NONCHE' IN FUNZIONE DELLE OPERE STESSE DI NOMINARE I COLLAUDATORI TECNICO-FUNZIONALI E AMMINISTRATIVO IN CORSO D OPERA E/O FINALE. ALLA VISITA DI COLLAUDO DOVRANNO ESSERE PRESENTI ANCHE I TECNICI COMUNALI E DEGLI ALTRI ENTI INTERESSATI PER I SINGOLI SERVIZI. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, SI ELENCA LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI:

- *PROGETTO GENERALE AGGIORNATO E CORRISPONDENTE A QUANTO ESEGUITO;*
 - *DOCUMENTAZIONE PER COLLAUDO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (DOMANDA PER LA DENUNCIA ALL ISPESL RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI DI MESSA A TERRA E/O LE SCARICHE ATMOSFERICHE PREDISPOSTE DALLA DITTA INSTALLATRICE);*
 - *PARERE HERA AMI S.R.L. RELATIVAMENTE A: . IMPIANTI FOGNARI REALIZZATI (ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE); . IMPIANTO GAS; . IMPIANTO DELLA RETE IDRICA;*
 - *PARERE ENEL SULL IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA REALIZZATO;*
 - *CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE LAVORI A FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI;*
 - *DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' RELATIVE AGLI IMPIANTI;*
 - *CERTIFICAZIONI DI QUALITA' E SCHEDE TECNICHE DEI MATERIALI IMPIEGATI;*
 - *AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN ACQUE SUPERFICIALI DEL CONSORZIO DI BONIFICA RELATIVAMENTE ALLO SCARICO DELLE ACQUE BIANCHE, NERE E MISTE E RELATIVA AUTORIZZAZIONE DELL'ENTE COMPETENTE PER I MANUFATTI DI SCARICO IN AREA DEMANIALE. NEL CASO IN CUI, IN SEDE DI ACCERTAMENTO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E/O SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI DEL/DEI COLLAUDATORE/I, VENISSERO RISCOSE DIFFORMITA' RISPETTO AI PROGETTI APPROVATI O ALLE NORME VIGENTI, I LOTTIZZANTI O I LORO AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, SU RICHIESTA DEL COMUNE, DOVRANNO PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALL'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE ENTRO 180 (CENTOTTANTA) GIORNI, SCADUTI I QUALI L AMMINISTRAZIONE POTRA' AVVALERSI DELLA CAUZIONE DI CUI ALL ART. 7 PER L ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE NECESSARIE.*
- TRASCORSI I 6 (SEI) MESI (FATTO SALVO QUANTO PREVISTO PER L AREA A VERDE NELL ART. 3 ED A INTERRUZIONI DEI TERMINI PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE O QUALSIASI ALTRO COMPROVATO MOTIVO) DALLA RICHIESTA DI COLLAUDO, CON ALLEGATA TUTTA LA SUINDICATA DOCUMENTAZIONE, (O DALLE DATE SUCCESSIVE DELLA PRESENTAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI RICHIESTE A COMPLETAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE), SENZA CHE SI SIA PROVVEDUTO AL COLLAUDO, LE OPERE SI INTENDERANNO REGOLARMENTE ESEGUITE. L AMMINISTRAZIONE COMUNALE ASSUMERA' IN CARICO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOPO CHE LE STESSE SARANNO COLLAUDATE E CHE SARA' REDATTO AL CATASTO TERRENI APPOSITO FRAZIONAMENTO A CURA E SPESE DELL ATTUATORE E CHE SARANNO ESEGUITE TUTTE LE PROCEDURE FORMALI PER LA CESSIONE. LE SPESE INERENTI E CONSEGUENTI A TALI ATTI DI CESSIONE, NESSUNA ESCLUSA, SARANNO A CARICO DELL'ATTUATORE.*

FINO A TALE MOMENTO L ATTUATORE CURERA' LA MANUTENZIONE DELLE RELATIVE AREE E NE SARA' GIURIDICAMENTE RESPONSABILE, FATTA ECCEZIONE PER LE OPERE EVENTUALMENTE CONCESSE IN USO ANTICIPATO AL COMUNE COME PREVISTO DALL'ART. 5. AI SOLI FINI DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E



AGIBILITA' DEGLI ALLOGGI E DEGLI EDIFICI DEL COMPARTO ED OVE NON SIA STATO ANCORA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IL DIRETTORE DEI LAVORI ATTESTERA' LA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE ED IL LORO FUNZIONAMENTO, MEDIANTE DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA CON ATTO NOTORIO, FATTA ESCLUSIONE PER IL TAPPETO DI USURA E L'ARREDO URBANO.

ART. 7) GARANZIE

TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AREA IN OGGETTO VERRANNO REALIZZATE A CURA DELL'ATTUATORE CHE NE ASSUME CONSEGUENTE OBBLIGO. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA L'ATTUATORE CONSEGNA AL COMUNE DI SOLAROLO IDONEA GARANZIA FINANZIARIA E PIU' PRECISAMENTE FIDEIUSSIONE BANCARIA N. 142/2006 DELL'IMPORTO CORRISPONDENTE AL COSTO TOTALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, FACENDO RIFERIMENTO AI PREZZI DELLA CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO, AGRICOLTURA DI RAVENNA, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI 94.681,22 (NOVANTAQUATTROMILASEICENTOTTANTUNO VIRGOLA VENTIDUE) EMESSA IN DATA ODIERNA DALLA "-----". LA FIDEIUSSIONE DOVRA' SODDISFARE L'OBLIGAZIONE ASSUNTA A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 1944 DEL CODICE CIVILE E SENZA ATTENDERE LA SENTENZA GIUDIZIARIA. L'INADEMPIENZA, L'INCOMPLETEZZA E L'IDONEA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE, RISCONTRATE DAGLI UFFICI TECNICI COMUNALI COMPETENTI O DAL COLLAUDATORE/I, AUTORIZZERA' L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, PREVIO AVVISO NOTIFICATO ALL'ATTUATORE, TRAMITE LETTERA RACCOMANDATA, A PROVVEDERE D'UFFICIO UTILIZZANDO LE SOMME VERSATE O VINCOLATE A TITOLO DI CAUZIONE E FACENDO GRAVARE SU DI LORO L'EVENTUALE SPESA. LA FIDEIUSSIONE HA DURATA ALMENO QUINQUENNALE E COMUNQUE LO SVINCOLO DELLA SUDDETTA FIDEIUSSIONE AVVERRA' AD ESTESO COLLAUDO FAVOREVOLE. PRIMA DELLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, L'ATTUATORE PUO' RICHIEDERE AL COMUNE LA SOSTITUZIONE DELLA FIDEIUSSIONE DI CUI SOPRA CON ALTRA DI IMPORTO NON INFERIORE AL COSTO DEI LAVORI NON ANCORA ESEGUITI, AUMENTATO DELLA CIFRA FORFETTARIA PARI AL 20% (VENTI PER CENTO) DELL'IMPORTO DEI LAVORI STESSI. LA RICHIESTA DELL'ATTUATORE DOVRA' ESSERE ACCOMPAGNATA DA APPOSITA PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALLE OPERE ANCORA DA ESEGUIRE. LO SVINCOLO DELLA GARANZIA E' SUBORDINATO AL COLLAUDO PROVVISORIO E NON VINCOLANTE AL FINE DEL RILASCIO DEL COLLAUDO DEFINITIVO DELLE INTERE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE, DA EFFETTUARSI A CURA DEL COLLAUDATORE NOMINATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E A SPESE DELL'ATTUATORE. NEL CASO DI INADEMPIMENTO ALLE OBLIGAZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, L'ATTUATORE AUTORIZZA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE A DISPORRE DELLA CAUZIONE STESSA NEL MODO PIU' AMPIO, CON RINUNCIA ESPRESSA AD OGNI OPPOSIZIONE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE A CHIUNQUE NOTIFICATA E CON L'ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' A QUALUNQUE TITOLO PER I PAGAMENTI E I PRELIEVI CHE IL COMUNE DOVRA' EFFETTUARE.

ART. 8) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'ATTUATORE, IN RELAZIONE AL DISPOSTO DEL PARAGRAFO 11, V COMMA DELL'ART. 28 DELLA L. 17 AGOSTO 1942 N. 1150, E SUCCESSIVE MODIFICHE, SI OBBLIGA PER SE' E PER



I SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO A VERSARE AL COMUNE ALL'ATTO DEL RILASCIO DEI SINGOLI TITOLI ABILITATIVI PER L'EDIFICAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI, LA RELATIVA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMPOSTA DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NELLA MISURA PREVISTA DALLE TABELLE PARAMETRICHE E SECONDO LE DISPOSIZIONI IN VIGORE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI EDIFICI DA REALIZZARE ALL'INTERNO DEL COMPARTO E DALLA QUOTA DI CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 10/77. IL MAGGIOR ONERE SOSTENUTO DALL'ATTUATORE NELL'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO AMMONTANTE AD 65.763,99 (SESSANTACINQUEMILASETTECENTOESSANTATRE' VIRGOLA NOVANTANOVE) OTTENUTO SOTTRAENDO ALL'AMMONTARE COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 94.681,22 (NOVANTAQUATTROMILASEICENTOTTANTUNO VIRGOLA VENTIDUE), LA QUOTA DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI USO PUBBLICO NON REALIZZATI 28.917,23 (VENTOTTOMILANOVECENTODICIASSETTE VIRGOLA VENTITRE'), PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PUNTO K) DELLE PREMESSE, PER LA SISTEMAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE (VIA PADRINA), REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI, AREA A VERDE E PISTA CICLOPEDONALE (IN PROSSIMITA' DELL'AREA IN OGGETTO), SARA' RICONOSCIUTO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI PER L'INTERVENTO EDILIZIO DEI FABBRICATI; IN QUESTO MODO SUDDIVISI:

- LOTTO NB 6: 14.308,57 (QUATTORDICIMILATRECENTOOTTO VIRGOLA CINQUANTASETTE) EQUIVALENTI AL 100% (CENTO PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA;
- LOTTO NB 5: 14.308,57 (QUATTORDICIMILATRECENTOOTTO VIRGOLA CINQUANTASETTE) EQUIVALENTI AL 100% (CENTO PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA;
- LOTTO NB 4: 14.466,96 (QUATTORDICIMILAQUATTROCENTOESSANTASEI VIRGOLA NOVANTASEI) EQUIVALENTI AL 100% (CENTO PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA;
- LOTTO NB 3: 16.759,90 (SEDICIMILASETTECENTOCINQUANTANOVE VIRGOLA NOVANTA) EQUIVALENTI AL 100% (CENTO PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA;
- LOTTO NB 2: 2.959,99 (DUEMILANOVECENTOCINQUANTANOVE VIRGOLA NOVANTANOVE) EQUIVALENTI A CIRCA IL 16,45% (SEDICI VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA;
- LOTTO NB 1: 2.959,99 (DUEMILANOVECENTOCINQUANTANOVE VIRGOLA NOVANTANOVE) EQUIVALENTI A CIRCA IL 16,60% (SEDICI VIRGOLA SESSANTA PER CENTO) DELL'IMPORTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URB. PRIMARIA E URB. SECONDARIA.

ART. 9) VARIANTI

QUALSIASI VARIANTE CHE MODIFICHI SOSTANZIALMENTE ANCHE IN PARTE L'IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGICO DELL'INTERVENTO, DOVRA' ESSERE AUTORIZZATA DAL COMUNE NEI MODI E NELLE FORME DI LEGGE. NON COSTITUISCONO VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO TUTTE LE MODIFICHE AMMISSIBILI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.



ART. 10) TEMPI DI ATTUAZIONE

TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEVONO ESSERE TERMINATE ENTRO I TEMPI PREVISTI NEL RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE. IN BASE AD ACCERTATE CAUSE DI FORZA MAGGIORE, O IN RELAZIONE ALLA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI, SI POTRA' PROROGARE CON PROVVEDIMENTO MOTIVATO I TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI SU DOMANDA DEGLI INTERESSATI. IN CASO DI INADEMPIENZA IL COMUNE E' AUTORIZZATO A PRELEVARE I FONDI NECESSARI PER L'ESECUZIONE DELLE MEDESIME DALLA CAUZIONE DI CUI ALL'ART.7, CON RIFERIMENTO AGLI IMPORTI PROGETTUALI E PREVIA COMUNICAZIONE DI SOLLECITO CON L'ASSEGNAZIONE DI UN TERMINE NON INFERIORE A MESI 6 (SEI) PER IL COMPLETAMENTO. ART. 11) VALIDITA DELLA CONVENZIONE

LA PRESENTE CONVENZIONE SCADRA' AL TERMINE DI ANNI 10 (DIECI) DECORRENTE DALLA DATA DI REGISTRAZIONE DEL PRESENTE ATTO, SALVO CHE LE PARTI, IN QUALUNQUE MOMENTO PRIMA DELLA SCADENZA, NON SI ACCORDINO DI ANNULLARLA OPPURE DI PROROGARLA O RINNOVARLA CON EVENTUALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER UN ULTERIORE PERIODO DI TEMPO.

ART. 12) ALIENAZIONE E TRASFERIMENTI

LA PARTE ATTUATRICE DOVRA' TRASFERIRE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AI SUB COMPARTI NB 2 E NB 3 DELLA SCHEDA NORMATIVA DI ATTUAZIONE A DENOMINATA AREA VIA PADRINA AREA VIA MORANDI I PATTI QUI SOTTOSCRITTI NEI TERMINI E SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 2 DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

ART. 13) REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

LE SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO VENGONO ASSUNTE DALLA PARTE ATTUATRICE.

ALL'UOPO VENGONO ESPRESSAMENTE RICHIESTI TUTTI I BENEFICI E LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTI DALLE LEGGI VIGENTI. LE PARTI AUTORIZZANO LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI, CON SPESE A CARICO DEL LOTTIZZANTE.

ART. 14) CONTROVERSIE E SANZIONI

PER QUANTO NON CONTEMPLATO NELLA PRESENTE CONVENZIONE E' FATTO SPECIFICO RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA, NONCHE' AL REGOLAMENTO EDILIZIO ED AL P.R.G. VIGENTE NEL COMUNE DI SOLAROLO. PER LA RISOLUZIONE DI OGNI EVENTUALE CONTROVERSIA, CHE COMUNQUE SI RIFERISCA ALLA INTERPRETAZIONE ED ALLA ESECUZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE, LE PARTI SI RIMETTONO SIN D'ORA AD UN COLLEGIO TECNICO ARBITRALE CHE FUNGERA' DA AMICHEVOLE COMPOSITORE, COMPOSTO DA 3 (TRE) MEMBRI. DUE MEMBRI SARANNO SCELTI RISPETTIVAMENTE DAL COMUNE DI SOLAROLO E DALL'ATTUATORE, IL TERZO SARA' SCELTO DI COMUNE ACCORDO TRA I PRIMI DUE. OVE MANCASSE L'ACCORDO IN ORDINE ALLA SCELTA DEL TERZO ARBITRO, QUESTI SARA' NOMINATO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA. NEL CASO DI VIOLAZIONE ALLE NORME CONTRATTUALI DEL PRESENTE ATTO SONO RICHIAMATE, OLTRE A QUANTO PREVISTO AI PRECEDENTI ARTICOLI, LE SANZIONI DISCENDENTI DALL'ART. 31 DELLA LEGGE URBANISTICA VIGENTE E DAGLI ARTT. 15 E 17 DELLA LEGGE N. 10/77.



- nella nota di trascrizione del 10/10/2007 ai nn. 24.869/14.640 nella Sezione D:

LA VENDITA COMPRENDE I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITU' (ATTIVE E PASSIVE) RISULTANTI DALLO STATO DEI LUOGHI E DAI TITOLI DI PROVENIENZA, IVI COMPRESI I VINCOLI NASCENTI DA:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO TRASCRITTO A RAVENNA IL GIORNO 8 NOVEMBRE 2002 REG. PART. 14263;

- CONVENZIONE EDILIZIA DEL NOTAIO GARGIULO DI FAENZA IN DATA 29 DICEMBRE 2006, REP. N. 134.473, CITATA IN PREMessa, NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE. ALL'UOPO, LE PARTI DICHIARANO CHE IL COMUNE DI SOLAROLO HA RILASCIATO IN DATA 10 FEBBRAIO 2007 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/2007 PER "PROGETTO UNITARIO RELATIVO AI SUB COMPARTI N. 2 E N. 3 DELL'AREA POSTA IN VIA PADRINA E VIA MORANDI, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA A DEL P.R.G." E PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10/2007 IN DATA 16 MAGGIO 2007 PER LA COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI. LE PARTI SI DANNO ATTO CHE, COME RISULTA DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO GARGIULO DI FAENZA IN DATA 26 APRILE 2007, REP. N. 135.161, LA SOCIETA' "-----" SI E' OBBLIGATA NEI CONFRONTI DEI SIGNORI -----

----- "A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE, UN MURETTO DI RECINZIONE IN PREFABBRICATO DI CEMENTO, PALI A T IN FERRO E RETE PLASTIFICATA A MAGLIA SCIOLTA. TALE MURETTO SARA' COSTRUITO LUNGO TUTTO IL CONFINO ADIACENTE ALLA VIA PADRINA FRONTE PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE E LUNGO TUTTO IL CONFINO SEMPRE FRA LA PROPRIETA' VENDITRICE E IL TERRENO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, SOPRA IDENTIFICATO. TALE MURETTO VERRA' REALIZZATO ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2008." IL PREDETTO IMPEGNO E' ASSUNTO DALLA SOCIETA' ACQUIRENTE CHE ESONERA LA SOCIETA' VENDITRICE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. LE PARTI, INOLTRE, CONVENGONO CHE:

- LE SPESE DI PROGETTAZIONE E DI DIREZIONE LAVORI RELATIVI AL PROGETTO UNITARIO NONCHE' IL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/2007 RESTANO INTEGRALMENTE A CARICO DELLA SOCIETA' VENDITRICE;

- L'URBANIZZAZIONE E LE SPESE DI PROGETTAZIONE E DI DIREZIONE LAVORI PER LA COSTRUZIONE DEI SINGOLI EDIFICI SONO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE. INFINE, LA SOCIETA' "-----" SI OBBLIGA NEL CASO IN CUI I SIGNORI ----- NON INTENDANO AVVALERSI DELLA FACOLTA' LORO CONCESSA DI RISOLVERE IL CONTRATTO PRELIMINARE CITATO IN PREMessa DELL'ATTO, A SUBENTRARE NEGLI OBBLIGHI ASSUNTI NEL CONTRATTO PRELIMINARE CITATO IN ATTO DALLA SOCIETA' "-----" QUALE PARTE PROMITTENTE VENDITRICE.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Come detto, non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Trattandosi di lotti di terreno autonomi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere spese condominiali.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile citata, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 27/06/2012, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.973, trascritto il 06/07/2012 ai nn. 10.638/7.304), il diritto del debitore esecutato risultava essere



di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 10/02/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e/o quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 14/09/2021, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni e/o evidenze, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 26/10/2022 e del 31/01/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperta provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Allegato A).

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la



ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.



CONCLUSIONI

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

LOTTO N. 1	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui
Aree di terreno edificabile	si trova, sito a Solarolo, località Solarolo (RA), via
	Padrina /via Morandi, distinto al Catasto Terreni del
	Comune di Solarolo, Foglio 8, Particelle 850, 851, 868 e
	871
	€ 204.000,00

[...]

QUADRO RIEPILOGATIVO DEL COMPENDIO

Si riportano infine nel seguente quadro riassuntivo i valori degli immobili del compendio da inserire nel bando.

LOTTO N. 1	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in
Aree di terreno edificabile	cui si trova, sito a Solarolo, località Solarolo (RA), via
	Padrina /via Morandi, distinto al Catasto Terreni del
	Comune di Solarolo, Foglio 8, Particelle 850, 851, 868 e
	871
	€ 204.000,00
Totale compendio	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in
	cui si trova il compendio
	€ 204.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 15 febbraio 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Aida Morelli



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

38/39

Relazione di accertamento peritale

contro





ARCH. MARA BOTTONI
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale della società esecutata
4. Ulteriori ispezioni ipotecarie
5. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
6. Titolo d'acquisto - atto di provenienza
7. Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Documentazione catastale
12. Documentazione fotografica
13. Documentazione planimetrica
14. Allegato "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2021 R.G.E.

39/39

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it