

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOLI

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

***LOTTO N. 14 – COMPARTO URBANISTICO A DESTINAZIONE
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA SITA IN COMUNE DI BAGNACAVALLO, VIA
FORNAZZO/VIA BAGNOLI SUPERIORE***

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale C. Pisacane, 100 – 48122 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

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

Ravenna, 6 agosto 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

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

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 14

**COMPARTO URBANISTICO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA SITA IN COMUNE DI
BAGNACAVALLO, VIA FORNAZZO/VIA BAGNOLI SUPERIORE, DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI BAGNACAVALLO, FOGLIO 70, PARTICELLE 1965, 1967, 1969, 1972, 1973, 1976, 1978, 1981 E**

1983

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comparto urbanistico a destinazione artigianale/produttiva sita in Comune di Bagnacavallo, nella zona Sud-Ovest della località, nell'ambito di una macro area oggetto di convenzione generale (di cui il compendio in questione sarebbe uno stralcio non ancora attuato, salvo l'esecuzione dell'infrastruttura che la attraversa, attualmente in corso), sito in Comune di Bagnacavallo, in prossimità delle via Fornazzo e via Bagnoli Superiore, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 70, Particelle 1965, 1967, 1969, 1972, 1973, 1976, 1978, 1981 e 1983.

Si tratta di un comparto urbanistico a destinazione artigianale/produttiva in Comune di Bagnacavallo, a Sud-Ovest della località, non lontano dall'uscita autostradale a Sud della località e attraversata dalla direttrice di circuitazione della località attualmente in corso di realizzazione da parte di RFI, anche con

l'esecuzione di un sottopasso ferroviario.

Tale opera pubblica risulta già prevista nell'ambito della convenzione originaria e ha determinato una serie di cessioni di aree del comparto nonché l'esecuzione di una procedura di esproprio; le aree oggetto del presente lotto di vendita residuano dalle procedure di esproprio.

L'area, priva di urbanizzazione (salvo l'infrastruttura che l'attraversa) si inserisce da una convezione urbanistica del 12/05/2005 per l'attuazione del primo particolareggiato di iniziativa pubblica "Naviglio" (poi oggetto di variante del 19/10/2016).

Attualmente in parte oggetto di contratto di locazione a favore dell'impresa aggiudicataria dell'appalto per l'esecuzione dell'opera pubblica (strada, rotatoria e sottopasso ferroviario).

Superficie catastale complessiva di mq 46.542, suddivisa in quattro porzioni separate tra loro dalla strada e rotatoria in corso di realizzazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 02/11/2019 e del 29/06/2025) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 08/06/2025, secondo le visure svolte presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, risultano intestati a:

- -----, con sede in -----, C.F. ----- – **Proprietà per 1/1**
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1965, Reddito: dominicale € 74,78, agrario € 64,94 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 7.859 mq
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1967, Reddito:

dominicale € 93,67, agrario € 81,34 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 9.844 mq

- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1969, Reddito: dominicale € 0,72, agrario € 0,27 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 1.300 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1972, Reddito: dominicale € 33,67, agrario € 29,24 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 3.538 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1973, Reddito: dominicale € 14,21, agrario € 12,34 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.493 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1976, Reddito: dominicale € 172,31, agrario € 149,63 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 18.108 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1978, Reddito: dominicale € 15,20, agrario € 13,20 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.597 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1981, Reddito: dominicale € 10,12, agrario € 8,78 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.063 mq
- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 70, Particella 1983, Reddito: dominicale € 16,56, agrario € 14,38 (Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 C15), Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.740 mq

CONFINI

Relativamente alla particella 1978: COMUNE DI BAGNACAVALLO (part. 1764), COMUNE DI BAGNACAVALLO (part. 1934), -----¹ (part. 1979), -----/----- (part. 1830), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 1965 e 1981: ----- (part. 55), ----- (part. 1957), ----- (part. 1959), -----² (part. 1966), -----³ (part. 1980), ----- (part. 1984), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 1967 e 1983: -----⁴ (part. 1966), ----- (part. 1958), strada comunale Fornazzo, -----⁵ (part. 1968), -----⁶ (part. 1982), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 1969, 1972, 1973 e 1976: -----⁷ (part. 1971), -----⁸ (part. 1975), -----⁹ (part. 1974), -----¹⁰ (part. 1977), -----¹¹ (part. 1970), via Bagnoli Superiore, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro

1 Oggetto di procedura di esproprio

2 Oggetto di procedura di esproprio

3 Oggetto di procedura di esproprio

4 Oggetto di procedura di esproprio

5 Oggetto di procedura di esproprio

6 Oggetto di procedura di esproprio

7 Oggetto di procedura di esproprio

8 Oggetto di procedura di esproprio

9 Oggetto di procedura di esproprio

10 Oggetto di procedura di esproprio

11 Oggetto di procedura di esproprio

acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 08/06/2025 le unità immobiliari risultavano intestate a:

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

Negli atti di provenienza (atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, trascritto il 10/12/2005 ai nn. 30.368/18.161; atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159, trascritto il 16/01/2008 ai nn. 875/1.258), riferiti a più ampia consistenza, la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2025 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

1. trascrizione ai nn. 1.258/875 del 16/01/2008 dovuta ad atto notarile pubblico del 19/12/2007 del Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Unita negoziale n. 1:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1808, Natura T-Terreno, Consistenza 39 are 13 centiare

2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1810, Natura T-Terreno, Consistenza 2 ettari 22 are 29 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1733, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 30 are 90 centiare
 4. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 74, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 90 are 50 centiare
- a favore di -----, con sede a ----- (–), C.F. -----,
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (–), C.F. -----,
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 in regime di comunione legale con -----
e contro -----, nata il --/--/--- a ----- (–), C.F. -----,
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 in regime di comunione legale con -----

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

SI E' PREMESSO:

*CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SONO PORZIONE DELLA MAGGIORE
CONSISTENZA OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "NAVIGLIO", APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO CON
DELIBERAZIONE N.115 IN DATA 23 DICEMBRE 2004, DA REALIZZARSI PER COMPARTI, E
SEGNATAMENTE DEL PRIMO COMPARTO CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI BAGNACAVALLO
CON ATTO A' ROGITO NOTAIO G. SCARANO IN DATA 07 LUGLIO 2005, REP.N.7793/4745,
REGISTRATO A RAVENNA IL GIORNO 08 LUGLIO 2005 AL N.4307 E TRASCRITTO A RAVENNA CON
NOTA 09 LUGLIO 2005 REG. PART.10396;*

*CHE CON DETTO ATTO LA SOCIETA' -----, IN QUALITA' DI "SOGGETTO
ATTUATORE", IN VIRTU' DI CONVENZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE DI
BAGNACAVALLO CON DELIBERA N.82 IN DATA 19 OTTOBRE 2004 E STIPULATA CON ATTO DEL
SEGRETARIO GENERALE SUPPLEMENTE DI DETTO COMUNE IN DATA 12 MAGGIO 2005, REGISTRATA
LUGO IL 23 MAGGIO 2005 AL N.508, HA ASSUNTO, TRA GLI ALTRI, L'OBBLIGO DI REALIZZARE LE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DA CEDERE AL COMUNE DI*

BAGNACAVALLO AD AVVENTO COLLAUDO DELLE STESSE.

CIO' PREMESSO, I SIGNORI ----- E ----- HANNO VENDUTO ALLA SOCIETA' ----- CON SEDE IN RAVENNA, CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, PRECISANDOSI:

CHE IL MAPPALE 74 DEL FOGLIO 70 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO E' SUDDIVISO IN PORZIONE A, SEMINATIVO CLASSE 1, HA.0.24.00, R.D.EURO 22,84, R.A.EURO 19,83 E PORZIONE B, FRUTTETO CLASSE 1, HA.1.66.50, R.D.EURO 678,25, R.A.EURO 197,78;

CHE A SEGUITO DI TIPO MAPPALE N.3968.1/2000 DEL 26 GIUGNO 2000 (PROTOCOLLO N.301496), I MAPPALI 59 E 148 HANNO DATO ORIGINE RISPETTIVAMENTE AI MAPPALI 1493 E 1495 I QUALI, A SEGUITO DI TABELLA DI VARIAZIONE N.224.1/2003 DEL 16 GENNAIO 2003 (PROTOCOLLO N.5473), HANNO DATO ORIGINE RISPETTIVAMENTE AI MAPPALI 1735 E 1808;

CHE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO N.203672/2007 DEL 27 NOVEMBRE 2007 (PROTOCOLLO N.RA0203672), IL MAPPALE 1735 HA DATO ORIGINE AI MAPPALI 1809 E 1810;

CHE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO N.92049/2005 DEL 30 GIUGNO 2005 (PROTOCOLLO N.RA0092049), IL MAPPALE 899 HA DATO ORIGINE AL MAPPALE 1733.

LA PARTE VENDITRICE HA RINUNCIATO AD OGNI IPOTECA LEGALE. LA COMPRAVENDITA CHE SI TRASCRIVE E' STATA CONVENUTA A CORPO CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ACCESSIONI, ADIACENZE, DIPENDENZE E PERTINENZE, SERVITU' APPARENTI, ATTIVE E PASSIVE, QUALI ATTUALMENTE ESISTONO, SE E COME INERENTI, ED IN PARTICOLARE:

CON LA CONVENZIONE DI CUI IN PREMESSA, A' ROGITO NOTAIO G. SCARANO IN DATA 07 LUGLIO 2005, REP.N.7793/4745, REGISTRATO A RAVENNA IL GIORNO 08 LUGLIO 2005 AL N.4307 E TRASCRITTO A RAVENNA CON NOTA 09 LUGLIO 2005 REG. PART.10396;

CON UNA SERVITU' DI ACQUEDOTTO A FAVORE DEL CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCIE DI FORLI' E RAVENNA CON SEDE IN FORLI', COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO PAPI DI FORLI' IN DATA 19 MARZO 1992 REP.N.15669/5055 REGISTRATO A FORLI' IN DATA 06 APRILE 1992 AL N.483 E TRASCRITTO A RAVENNA CON NOTA 10 APRILE 1992 REG. PART. 3779.

2. trascrizione ai nn. 30.368/18.161 del 10/12/2005 dovuta a atto notarile pubblico del 05/12/2005 del Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Unita negoziale n. 1:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1734, Natura T-Terreno, Consistenza 20 are 8 centiare

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

e contro -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 in regime di comunione legale con -----
e contro -----, nata il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 in regime di comunione legale con -----

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

L'IMMOBILE TRASFERITO CON IL TRASCRIVENDO ATTO, DESTINATO DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE A "ZONA PRODUTTIVA DI AMPLIAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA COORDINATA D3", È PORZIONE DELLA MAGGIORE AREA OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "NAVIGLIO". QUESTO PIANO È STATO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO CON DELIBERAZIONE N. 115 DEL 23 DICEMBRE 2004, DA REALIZZARSI PER COMPARTI.

NELLO SPECIFICO, L'IMMOBILE FA PARTE DEL PRIMO COMPARTO CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI BAGNACAVALLO TRAMITE ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE SCARANO DI RAVENNA IN DATA 07 LUGLIO 2005, REP. N. 7793/4745, REGISTRATO A RAVENNA L'08 LUGLIO 2005 AL N. 4307 E TRASCRITTO NEI RR.II. DI RAVENNA IL 09 LUGLIO 2005 AL N. 10396 REG. PART. CON TALE ATTO, LA SOCIETÀ -----, IN QUALITÀ DI "SOGGETTO ATTUATORE" – IN VIRTÙ DI CONVENZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO CON DELIBERA N.82 IN DATA 19 OTTOBRE 2004 E STIPULATA CON ATTO DEL SEGRETARIO GENERALE SUPPLEMENTE DI DETTO COMUNE IN DATA 12 MAGGIO 2005, REGISTRATA A LUGO IL 23 MAGGIO 2005 AL N.508 – HA ASSUNTO L'OBBLIGO DI REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DA CEDERE AL COMUNE DI BAGNACAVALLO AD AVVENUTO COLLAUDO DELLE STESSE.

SI PRECISA CHE GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO SONO SCATURITI COME SEGUUE:

CON TIPO MAPPALE N.3968 DELL'ANNO 2000, IL MAPPALE 59 È STATO FRAZIONATO NEI MAPPALI 1493 E 1494.

CON TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. N.92049, APPROVATO DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI RAVENNA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA 30 GIUGNO 2005, IL MAPPALE 899 È STATO FRAZIONATO NEI MAPPALI 1733 E 1734. SEMPRE CON LO STESSO TIPO DI FRAZIONAMENTO, IL MAPPALE 1493 È STATO FRAZIONATO NEI MAPPALI 1735 E 1736, E IL MAPPALE 1736 È STATO SOPPRESSO E LA SUA SUPERFICIE È ANDATA AD AUMENTARE QUELLA DEL MAPPALE 1734.

L'IMMOBILE È STATO TRASFERITO A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITÙ APPARENTI, ATTIVE E PASSIVE, QUALI ESISTENTI, SE E COME INERENTI. IN PARTICOLARE, È INCLUSA UNA SERVITÙ DI ACQUEDOTTO A FAVORE DEL CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCIE DI FORLÌ E RAVENNA CON SEDE IN FORLÌ, TRASCRITTA NEI RR. II. DI RAVENNA IL 10 APRILE 1992 ALL'ART. 3779.

I VENDITORI SI SONO IMPEGNATI FORMALMENTE, PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO, DI METTERE A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ ----- UNA PORZIONE DEL TERRENO DI LORO PROPRIETÀ, CATASTALMENTE CONTRADDISTINTO CON IL MAPPALE 1735 DEL FOGLIO 70, DELLA PROFONDITÀ DI M. 4 (QUATTRO), POSTA IN FREGIO AL BORDO DELLA STRADA COMUNALE VIA BAGNOLI, OVE L'ANZIDETTA SOCIETÀ POTRÀ POSIZIONARE SOTOSERVIZI E LINEE DI ADDUZIONE GENERALE DEL COMPARTO ANCHE DURANTE L'ESECUZIONE DEL I-B STRALCIO.

3. **trascrizione ai nn. 4.616/3.323 del 18/04/1984** dovuta a atto notarile pubblico del 22/03/1984 del Notaio A. Bosi di Bagnacavallo (RA), Rep. 36.389/11.618, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Unita negoziale n. 1:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 74, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 90 are 50 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 899, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 32 are 00 centiare
 - a favore di -----, nato il ---/---/--- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione
 - e a favore di -----, nata il ---/---/--- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione
 - e contro -----, con sede a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
4. **trascrizione ai nn. 9.755/7.651 del 17/10/1977** dovuta a atto notarile pubblico del 23/09/1977 del Notaio A. Bosi di Bagnacavallo (RA), Rep. 29.759/8.638, per atto tra vivi (convenzione matrimoniale di assoggettamento dei beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della

L. 151/1975) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Unita negoziale n. 1:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 58, 59, 148

a favore di -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione

e a favore di -----, nata il --/-/- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione

e contro -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

1. atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, trascritto il 10/12/2005 ai nn. 30.368/18.161
2. atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159, trascritto il 16/01/2008 ai nn. 1.258/875

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2025 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

1. **iscrizione ai nn. 31.105/7.363 del 17/12/2005** dovuta a atto notarile pubblico del 14/12/2005 del Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 8.008/4.875, per ipoteca volontaria (concessione a

garanzia di apertura di credito: capitale € 5.440.000,00; tasso interesse annuo 5,73%; totale € 9.139.200,00; importi variabili sì; somma iscritta da aumentare automaticamente: sì; durata 1 anni 6 mesi 1 giorni) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Unita negoziale n. 1:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1734, Natura T-Terreno, Consistenza 20 are 8 centiare

2. Unita negoziale n. 2:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particelle 299, Natura T-Terreno, Consistenza 3 ettari 41 are 57 centiare

a favore di -----, con sede a ----- (–), C.F. -----, relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro di -----, con sede a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro di -----, nato il --/--/-- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 quale terzo datore

e contro di -----, nata il --/--/-- a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 quale terzo datore

Oggetto delle seguenti annotazioni:

1. domanda di annotazione ai nn. 1.689/256 del 18/01/2007 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 30/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep.

- 69.970 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
2. domanda di annotazione ai nn. 13.702/2.417 del 04/06/2007 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/04/2007 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.205/2.925 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
3. domanda di annotazione ai nn. 26.301/4.708 del 26/10/2007 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/09/2007 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.402/3.080 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
4. domanda di annotazione ai nn. 18.999/3.363 del 02/09/2008 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08/07/2008 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.674/3.298 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
5. domanda di annotazione ai nn. 19.000/3.364 del 02/09/2008 dovuta a atto notarile pubblico del 08/07/2008 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.678/3.300 per annotazione a iscrizione (prolungamento durata contratto di apertura di credito in C/C)
6. domanda di annotazione ai nn. 19.131/3.439 del 04/09/2008 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/07/2008 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.690/3.308 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
7. domanda di annotazione ai nn. 24.757/4.682 del 24/12/2009 dovuta a atto notarile pubblico del 27/11/2009 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 8.123/3.577 per

- annotazione a iscrizione (riduzione di somma)
8. domanda di annotazione ai nn. 24.758/4.683 del 24/12/2009 dovuta a atto notarile pubblico del 27/11/2009 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 8.123/3.577 per annotazione a iscrizione (prolungamento durata contratto di apertura di credito in C/C)
9. domanda di annotazione ai nn. 25.385/4.775 del 31/12/2009 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 11/12/2009 del Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 8.140/3.587 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
10. domanda di annotazione ai nn. 5.056/752 del 11/03/2022 dovuta a atto giudiziario del 08/11/2021 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 176/2021 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
11. domanda di annotazione ai nn. 27.146/3.309 del 09/12/2022 dovuta a atto giudiziario del 24/06/2022 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 61/2022 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
12. domanda di annotazione ai nn. 22.111/2.332 del 23/11/2023 dovuta a atto giudiziario del 13/09/2023 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 83/2023 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
13. domanda di annotazione ai nn. 12.641/1.185 del 02/07/2024 dovuta a atto giudiziario del 29/02/2024 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 18/2024 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
2. **iscrizione ai nn. 15.744/3.460 del 16/07/2008** dovuta a atto notarile pubblico del 08/07/2008 del Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.679/3.301, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito: capitale € 2.840.000,00; totale € 4.771.200,00;

importi variabili sì; somma iscritta da aumentare automaticamente: sì; durata 3 anni) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Unita negoziale n. 1:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1808, Natura T-Terreno, Consistenza 39 are 13 centiare
2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1810, Natura T-Terreno, Consistenza 2 ettari 22 are 29 centiare
3. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1733, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 30 are 90 centiare
4. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 74, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettaro 90 are 50 centiare

a favore, in qualità di CREDITORE IPOTECARIO, di -----, con sede a ----- (–), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

Oggetto delle seguenti annotazioni (per quanto inerenti):

1. domanda di annotazione ai nn. 18.322/3.089 del 08/11/2016 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 17/10/2016 del Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 9.412/4.523 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
2. domanda di annotazione ai nn. 24.353/2.235 del 16/12/2024 dovuta a scrittura privata con

sottoscrizione autenticata del 10/12/2024 del Notaio E. Lera di Brescia (BS), Rep. 56.871/19.184 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni) non riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

- **trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019** dovuta a atto giudiziario del 07/06/2019 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 25/2019, per atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1914, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettari 85 are 15 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1915, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 07 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1917, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 19 are 48 centiare
 4. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1919, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 36 are 89 centiare
 5. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1921, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 23 are 13 centiare
 6. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1925, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettari 87 are 64 centiare
 7. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1926, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 18 are 03 centiare
 8. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1931, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 15 are 70 centiare
 9. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particella 1932,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 26 are 38 centiare
a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO -----, con sede a --, C.F. --,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
e contro -----, con sede a Ravenna (RA), C.F. -----, per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1
Oggetto delle seguenti annotazioni (per quanto inerenti):
1. domanda di annotazione ai nn. 12.183/1.823 del 03/08/2020 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
2. domanda di annotazione ai nn. 5.057/753 del 11/03/2022 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
3. domanda di annotazione ai nn. 23.482/2.873 del 26/10/2022 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
4. domanda di annotazione ai nn. 23.485/2.876 del 26/10/2022 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
5. domanda di annotazione ai nn. 27.147/3.310 del 09/12/2022 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
6. domanda di annotazione ai nn. 2.067/234 del 03/02/2023 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
7. domanda di annotazione ai nn. 2.069/236 del 03/02/2023 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
8. domanda di annotazione ai nn. 4.855/549 del 14/03/2023 per restrizione di beni non
riguardante le unità immobiliari oggetto di stima
9. domanda di annotazione ai nn. 14.586/1.554 del 25/07/2023 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

10. domanda di annotazione ai nn. 22.108/2.329 del 23/11/2023 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

11. domanda di annotazione ai nn. 22.110/2.331 del 23/11/2023 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

12. domanda di annotazione ai nn. 22.112/2.333 del 23/11/2023 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

13. domanda di annotazione ai nn. 4.272/455 del 06/03/2024 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

14. domanda di annotazione ai nn. 12.642/1.186 del 02/07/2024 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

15. domanda di annotazione ai nn. 18.829/1.8789 del 07/10/2024 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

16. domanda di annotazione ai nn. 12.784/1.077 del 26/06/2025 per restrizione di beni non

riguardante le unità immobiliari oggetto di stima

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogatante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere

oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2005 - Registro Particolare 7363 Registro Generale 31105
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2008 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 15744
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2019 - Registro Particolare 13109 Registro Generale 19345

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Trattandosi in generale di aree di terreno, non risultano disponibili planimetrie catastali. Si allega inoltre

estratto di mappa catastale.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti alla procedura attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2025 sino al ventennio di provenienza ovvero nei più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, trascritto il 10/12/2005 ai nn. 30.368/18.161; atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159, trascritto il 16/01/2008 ai nn. 1.258/875), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, non risultano al ventennio riferimenti a omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, le aree di terreno risultavano sostanzialmente libere, per quanto difficilmente accessibile in ragione dell'attività cantieristica e le limitazioni della viabilità conseguente alla realizzazione dell'infrastruttura, in corso al momento della redazione della perizia. Non venivano indicati contratti di locazione attivi a favore della procedura, a eccezione di una porzione di terreno oggetto di contratto di locazione a uso logistico di cantiere e deposito temporaneo del 09/07/2025 (poi regolarmente registrato) tra la società in fallimento (sottoscritto giusta autorizzazione del Giudice Delegato) e l'impresa -----, con sede in ----- (-), C.F. -----, da cui si riporta:

PREMESSO CHE

- la ditta -----, è aggiudicataria dei lavori di: *Opere sostitutive del P.L. al Km 17+748 della linea Castel Bolognese-Ravenna, Committente RFI S.p.A.; CIG: 82535 l 68DC – CUP: J19G010000000001*
- nell'ambito di detto appalto è stata individuata da RFI, in sede di progettazione definitiva, quale area logistica di cantiere quella ricadente nel Comune di Bagnacavallo di proprietà, dai dati del Piano Particellare di Esproprio, della -----;
- in data 20.05.2022 è stato sottoscritto un contratto di locazione di terreni ad uso logistico di cantiere e deposito temporaneo della durata di 18 mesi e, nel mese di novembre del 2023, detto

- contratto è stato rinnovato per ulteriori 18 mesi, per il canone mensile di 1.083,11 euro;
- la ditta ----- è interessata a proseguire nella occupazione temporanea di tale area, e che detta occupazione è necessaria per dare corso ad attività di pubblico interesse e che è stato stabilito un nuovo corrispettivo unitario annuo;

[...]

Art. 1 - Oggetto del contratto

Con la presente scrittura privata "-----", concede in locazione alla ditta -----, che accetta, gli appezzamenti di terreno contraddistinti al catasto terreni al Foglio 70 Particelle 1967 (originata dalla particella 1914) e 1983 (originata dalla particella 1932), rispettivamente per circa mq 7.000 e circa mq 1.350, di cui alla planimetria allegata al presente contratto, per formarne parte integrante ed essenziale.

La ditta ----- si impegna ad utilizzare detto terreno esclusivamente come area logistica e deposito temporaneo di materiali e/o attrezzature o come area di parcheggio/sosta per autoveicoli.

La superficie in oggetto, sarà recintata e soggetta, secondo le richieste della stessa committenza RFI, ad interventi di Bonifica da Ordigni Bellici (BOB) di tipo superficiale e profondo (-3,00m p.c.) di cui ----- fornirà gratuitamente apposita attestazione di avvenuta esecuzione non appena disponibile.

Art. 2 - Contratto di locazione.

Il canone di locazione si quantifica in un prezzo unitario annuo, pari 1,59 €/mq, corrispondenti a 0,1323 €/mq mese oltre ad IVA di Legge.

Il precedente contratto di locazione si è risolto a far data dal 19.05.2025, e tenuto conto che l'occupazione delle aree da parte di ----- è proseguita senza soluzione di continuità, la ditta ----- ha già riconosciuto l'indennità di € 1.105,00 oltre ad IVA per tre mensilità e riconoscerà la medesima indennità per ogni eventuale ulteriore mese o sua frazione nel corso della quale Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale) l'occupazione proseguirà.

Tenuto conto che la durata dei lavori è stabilita in ulteriori mesi 12 (dodici), a partire dal 20.07.2025, e delle mensilità (dal 19.05.2025 alla data di sottoscrizione del presente contratto) l'importo totale del fitto per la prima annualità ammonta ad € 15.470,00 oltre ad IVA (pari a 14 mensilità).

Il canone di locazione verrà corrisposto in rate mensili anticipate dell'importo di € 1.105,00 oltre ad IVA cadauna, attraverso bonifico bancario sul conto corrente n. 3093258 intestato al Fallimento -----, aperto presso l'----- e vincolato all'ordine del Sig. Giudice Delegato, con IBAN -----.

Art. 3 - Durata del contratto.

Il presente contratto ha una durata di mesi 12 (dodici), decorrenti dal 20.07.2025 e verrà a scadere il 19.07.2026 con eventuale proroga accettata tra le parti a pari patti e condizioni. Il canone, in caso di rinnovo, è soggetto alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392, da calcolarsi secondo la variazione percentuale registrata rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Art. 4 - Condizione risolutiva.

Il presente contratto si risolverà automaticamente alla scadenza naturale o al termine della relativa proroga. Il contratto si risolverà automaticamente altresì nel caso in cui, per qualsiasi ragione, l'appalto fra ----- e RFI dovesse essere revocato o comunque sciolto, fermo l'obbligo di ----- di apportare immediatamente gli opportuni ripristini prima di riconsegnare l'area.

Art. 5 - Spese di manutenzione.

I costi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'area sono posti interamente a carico della ditta -----.

-----, che si impegna a restituire le aree nelle condizioni precedenti all'occupazione a termine delle lavorazioni. In ogni caso parte Conduttrice non avrà diritto, e rinuncia espressamente ed irrevocabilmente sin da ora, ad alcuna indennità per le migliorie, modifiche o innovazioni eseguite, anche se vi è stato consenso scritto del Locatore, la quale avrà diritto a ritenere dette migliorie, innovazioni e quant'altro, gratuitamente, al termine della locazione; il Locatore avrà comunque la facoltà di chiedere la rimessione in pristino dei beni allo stato di fatto in cui sono stati consegnati, a cura e spese di parte Conduttrice.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

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

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2025 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità che saranno mantenute:

- **trascrizione ai nn. 5.361/3.779 del 10/04/1992** dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19/03/1992, Notaio G. Papi di Forlì (RA), Rep. 15.669/5.055 per atto tra vivi (costituzione di servitù di acquedotto) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1

- Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particelle 74 e 899

a favore di CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCIE DI FORLÌ E RAVENNA, con sede in Forlì (FC),
C.F. 00337870406

e contro di -----, nato il --/--/--- a Bagnacavallo (RA), C.F. -----

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

Nella nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

una servitù relativa all'esecuzione di uno scavo e all'interramento di una tubazione trasportante acqua e di un cavo per trasmissione telecomandi e telecontrolli, e all'esecuzione delle opere sussidiarie e sicurezza necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto.

I Concedenti hanno riconosciuto al Consorzio Acque il diritto di accedere liberamente e in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi d'opera necessari al fine della sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni. Eventuali danni prodotti in occasione di tali interventi saranno interamente a carico del Consorzio e verranno di volta in volta determinati e liquidati ai concedenti.

I Concedenti si sono impegnati a non costruire nuove opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a ml. 7,50 dall'asse della tubazione.

Qualora i Concedenti volessero costruire nell'area asservita opere come canalizzazioni, drenaggi, piantagioni ad alto fusto, piazzali, strade, recinzioni, fabbricati, ecc., dovranno richiedere preventiva autorizzazione al Consorzio Acque.

I Concedenti, sull'area asservita, della quale hanno conservato la proprietà, potranno eseguire le normali coltivazioni, escluse le piantagioni ad alto fusto e la posa dei pali di testata dei frutteti, che dovranno essere tenuti a distanza di ml. 2 dall'asse della tubazione e si sono impegnati ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa comportare pericoli o danni per la tubazione, per il cavo di segnalazione, per i manufatti e per ogni altro tipo di apparecchiature.

Si sono inoltre impegnati a non ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o, in ogni caso, renderla più gravosa.

Restano a carico dei concedenti i tributi e gli oneri gravanti sul fondo.

I Concedenti si sono impegnati, in caso di trasferimento del fondo o della parte di esso interessata dalla servitù, ad avvertire tempestivamente il Consorzio Acque e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dall'atto che viene trascritto, richiamandoli nell'atto di trasferimento dell'immobile.

I Concedenti non risponderanno per danni che dovessero derivare a terzi derivanti dalla costruzione e dall'esercizio del manufatto.

- **trascrizione ai nn. 17.085/10.396 del 09/07/2005** dovuta a atto notarile pubblico del 07/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.793/4.745 per atto tra vivi (convenzione edilizia) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Unità negoziale n. 1
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 70, Particelle 899 e 1493
 - Unità negoziale n. 2
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 226
 - Unità negoziale n. 3
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 208, 227 e 228

- Unità negoziale n. 4
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 249, 250 e 251
- Unità negoziale n. 5
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 10, 229, 230, 231, 232 e 233
- Unità negoziale n. 6
 - Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 234, 235 e 283

a favore di COMUNE DI BAGNACAVALLO, con sede in BAGNACAVALLO (RA), C.F. 00257850396, relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro di -----, nato il --/---/--- a ----- (-), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

e contro di -----, nato il --/---/--- a ----- (-), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

e contro di -----, nato il --/---/--- a ----- (-), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di BENE PERSONALE

e contro di -----, nata il --/---/--- a ----- (RA), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto PROPRIETÀ per la quota di 1/2

e contro di -----, nata il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/2 in regime di BENE PERSONALE

e contro di -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/2 in regime di BENE PERSONALE

e contro di -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 2/4 in regime di BENE PERSONALE

e contro di -----, nata il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/4

e contro di -----, nata il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/4 in regime di BENE PERSONALE

e contro di -----, nato il --/-/- a ----- (–), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/1

e contro di -----, nato il --/-/- a ----- (RA), C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto PROPRIETÀ per la quota
di 1/1 in regime di BENE PERSONALE

Nella nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

PREMESSO CHE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO N. 115 DEL 23 DICEMBRE 2004 E' STATO APPROVATO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "NAVIGLIO", CHE INTERESSA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI TRECENTOTRENTOTOMILANOVECENTOTRENTASETTE (MQ.338.937), DOVE SI PREVEDE L'ATTUAZIONE PER COMPARTI (6) E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE APPROVAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. N. 47/78; - CHE IL PRIMO STRALCIO DI ATTUAZIONE INTERESSA L'AREA DEL COMPARTO PRIMO, COSTITUITA DA PARTE DEI TERRENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE COME SEGUE: CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO: FOGLIO 70, PARTICELLE: 899 DI HA.1.32.00 ET 1493 DI HA. 2.61.38, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ----- E -----; FOGLIO 86, PARTICELLE: 226 DI HA. 3.73.39 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ----- E -----; 208 DI HA. 0.17.85, 227 DI HA. 0.61.80 ET 228 DI HA. 0.93.99 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ----- E -----; 249 DI HA. 0.46.30, 250 DI HA. 0.32.85 ET 251 DI HA.0.45.16 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI -----, ----- E -----; 10 DI HA. 0.15.60, 229 DI HA. 1.06.40, 230 DI HA. 0.60.46, 231 DI HA.0.42.25, 232 DI HA. 1.08.10 ET 233 DI HA.0.90.49 DI PROPRIETA' DELSIGNOR -----; 234 DI HA. 0.29.15, 235 DI HA. 0.33.27 ET 283 DI HA. 0.73.25 DI PROPRIETA' DEL SIGNOR -----; - CHE FRA LE DITTE PROPRIETARIE E LA SOCIETA' ----- CON SEDE IN ----- (INTERVENUTA NEL TRASCRIVENDO ATTO QUALE "SOGGETTO ATTUATORE" E FUTURA ACQUIRENTE DEI TERRENI INNANZI INDICATI) SONO STATI STIPULATI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA AVENTI AD OGGETTO PORZIONI DEI SUDETTI TERRENI DI PROPRIETA' DELLE PRIME, FACENTI PARTE DELL'ANZIDETTO PIANO PARTICOLAREGGIATO "NAVIGLIO", CON ACCOLLO ALLA SOCIETA' ----- S.R.L. DI OGNI OBBLIGO RIGUARDANTE L'ESPLETAMENTO DI TUTTE LE PRATICHE E GLI ADEMPIMENTI DI TUTTI GLI ATTI PER L'ESECUZIONE DELL'ITER URBANISTICO; - CHE IL COMUNE DI BAGNACAVALLO CON DELIBERA CONSIGLARE N. 82 IN DATA 19 OTTOBRE 2004 HA APPROVATO LA CONVENZIONE POI STIPULATA TRA ESSO COMUNE E LA SOCIETA' ----- SOCIETA' CONSORTILE MISTA A R.L. CON ATTO DEL SEGRETARIO GENERALE SUPPLEMENTE DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO IN DATA 12 MAGGIO 2005, REGISTRATA A LUGO IL 23 MAGGIO 2005 AL N. 508, IN FORZA DELLA QUALE E DEI SUDETTI CONTRATTI PRELIMINARI INTERVENUTI CON LE DITTE PROPRIETARIE, LA SOCIETA' ----- S.R.L. HA ASSUNTO LA VESTE DI "SOGGETTO ATTUATORE" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "NAVIGLIO" E COME TALE POTRA' ESSERE IN SEGUITO INDICATA; - CHE LA SOCIETA' ----- SI E' DICHIARATA IN GRADO DI ASSUMERE, IN SOSTITUZIONE DELLE DITTE PROPRIETARIE, TUTTI GLI IMPEGNI CONTENUTI NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, REDATTA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/78, COSI' COME PREVISTO DALL'ART. 25 DELLA L.R. N. 47/78 E DALL'ART. 21 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO; - CHE IL PRIMO STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "NAVIGLIO" INTERESSA UN'AREA CON UN'ESTENSIONE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI CENTOSESSANTADUEMILATRECENTOSESSANTANOVE (MQ.162.369) ED UNA ESTENSIONE REALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI CENTODICIASSETTEMILASECICENTOQUARANTACINQUE (MQ. 117.645), COME INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA AL PROGETTO, DESTINATA DAL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO A ZONA PRODUTTIVA D'ESPANSIONE D 3, SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA E CHE LE

NORME DI ATTUAZIONE DELLO STESSO P.R.G. ALL'ART. 21 PREVEDONO, IN CASO DI ATTUAZIONE, CHE LA DITTA CONCESSIONARIA ESEGUA OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE. VISTO IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI IN ESSO PREVISTI, REDATTO DALLA SOCIETA' COOPROGETTO E FIRMATO DALL'ARCHITETTO ALESSANDRO BUCCI, ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA AL N. 253, COSTITUITO DAGLI ELABORATI PRESCRITTI DALL'ART. 49 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/78 E PIU' PRECISAMENTE: TAV. 01 - STATO DI FATTO RILIEVO PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'; TAV. 02-PLANIMETRIA ARCHITETTONICA; TAV. 03-PROFILI ALTIMETRICI; TAV. 04 - SEZIONI STRADALI; TAV. 05 - RETI COMPLESSIVE; TAV. 06 - PROGETTO RETE FOGNARIA PLANIMETRIA; TAV. 07-PROGETTO RETE FOGNARIA BACINI DI LAMINAZIONE E VASCA DI PRIMA PIOGGIA; TAV. 08 - VERDE PUBBLICO; TAV. 09-RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA CABLAGGIO; TAV. 10-INNESTO ROTATORIA S.P. NAVIGLIO; TAV. 11 - RELAZIONE TECNICA, NORME DI PIANO INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO; TAV. 12-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO; TAV. 13- PARERI NULLA OSTA; TAV. 14 - SCHEMA DI CONVENZIONE, TUTTI ALLEGATI ALL'ANZIDETTO PROGETTO DEPOSITATO PRESSO I COMPETENTI UFFICI DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO, IN CUI SI DEFINISCONO I SEGUENTI PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO: A) CONSISTENZA CATASTALE DEL COMPARTO IN PROGETTO MQ.134.034; B) SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 117.645; C) UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT) = 0,50 MQ./MQ.; D) SUPERFICIE UTILE MASSIMA PREVISTA (SU) MQ. 58.823; E) VERDE PUBBLICO (15% ST) MQ. 17.647; F) PARCHEGGIO PUBBLICO (7% ST) MQ. 8.235; G) ALTEZZA MASSIMA ML.12; H) VISUALE LIBERA 0,50. LA SUDDIVISIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA E' STATA RIPARTITA PER LOTTI COME DAL PROSPETTO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "F", PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. PREMESSO QUANTO INNANZI, SI E' CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE. L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO 1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "NAVIGLIO" IN COMUNE DI BAGNACAVALLO, AVENTE AD OGGETTO I TERRENI INDICATI IN PREMESSA, APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 16 GIUGNO 2005, ESECUTIVA A TERMINI DI LEGGE, AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE ED AL PROGETTO URBANISTICO, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TRASCRIVENDO ATTO, COSTITUITO DAGLI ELABORATI ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE SOPRACITATA, REDATTI CONFORMEMENTE AL VIGENTE P.R.G. E AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. LE EVENTUALI 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 ENTI COMPETENTI, RIMANENDO COMUNQUE VINCOLANTE QUANTO DISPOSTO NELLE "NORME DI ATTUAZIONE" DEL PROGETTO URBANISTICO STESSO, NONCHE' DALLA CONVENZIONE. E' FACOLTA' DEL "SOGGETTO ATTUATORE" PRESENTARE ALTRI ELABORATI ESPPLICATIVI O ACCORPARE I CONTENUTI SOPRA CITATI, COME RITERRA' PIU' OPPORTUNO, REDATTI CONFORMEMENTE AL R.E.C., AI FINI DI UNA MIGLIOR ESPPLICAZIONE DEI CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO. IL "SOGGETTO ATTUATORE", AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, DELLA L.R. N. 47/78 E DELL'ART. 21 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO - ACQUISITI DALLE DITTE PROPRIETARIE I TERRENI COSTITUENTI IL COMPARTO OGGETTO DELLA CONVENZIONE - SI E' OBBLIGATO PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO: - A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI BAGNACAVALLO LE AREE INTERESSATE DALLA NUOVA STRADA DI PRG POSTA NELLA PARTE SUD DEL COMPARTO, ENTRO I TERMINI STABILITI DAL TRASCRIVENDO ATTO, LE AREE INTERESSATE

DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE NEL PROGETTO, COSI' COME LE OPERE STESSE DOPO LA REALIZZAZIONE E A COLLAUDO AVVENUTO. LE AREE DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE, INDIPENDENTEMENTE DALL'ATTUAZIONE DEGLI STRALCI, DOVRANNO ESSERE CEDUTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEI TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE GENERALE. IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA GARANTITO CHE LE AREE DA CEDERE DI CUI ALL'OGGETTO, ALLA DATA DELLA CESSIONE SARANNO LIBERE DA PESI, VINCOLI, LIVELLI, SERVITU', DIRITTI REALI ALTRUI ED AFFITTI AGRICOLI; SI E' PRECISATO CHE ATTUALMENTE LE AREE SONO GRAVATE DA UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO. IL "SOGGETTO ATTUATORE" INOLTRE SI E' OBBLIGATO: 1) A RENDERE AGIBILI I TERRENI PER LE OPERE FINALIZZATE ALLE NECESSITA' RELATIVE ALL'AUTORIZZAZIONE DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE; 2) AD ASSUMERE A PROPRIO CARICO GLI ONERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE NECESSARIE PER ALLACCiare LA ZONA ALLE RETI TECNOLOGICHE GENERALI ESTERNE E DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'AREA DI INTERVENTO: A) STRADE E SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO B) FOGNATURA BIANCA E NERA C) PUBBLICA ILLUMINAZIONE D) RETE IDRICA E RETE GAS METANO E) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA F) RETE TELEFONICA G) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E DI ARREDO. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE COMPLETE DI IMPIANTI, COME DA PROGETTO; 3) LE OPERE DI CUI SOPRA VERRANNO REALIZZATE DIRETTAMENTE DAL "SOGGETTO ATTUATORE". PRIMA DEL RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI, IL SOGGETTO ATTUATORE DOVRA': 1. - ESEGUIRE IL PICCHETTAMENTO, MEDIANTE POSIZIONAMENTO DI PICCHETTI INAMOVIBILI, DELLE STRADE, DEGLI SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO E COMUNQUE DI TUTTE LE AREE PUBBLICHE, CON L'APPOSIZIONE DI PICCHETTI INAMOVIBILI; 2. - ESEGUIRE LA COSTRUZIONE DELLE MASSICCIAE STRADALI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRINCIPALI (FOGNATURE, ACQUEDOTTO, GAS METANO, ENERGIA ELETTRICA E TELEFONICI) NELLE RISPETTIVE SEDI, ANCHE LIMITATAMENTE AD OGNI SINGOLO STRALCIO FUNZIONALE EVENTUALMENTE PREVISTO. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO DI URBANIZZAZIONE CONCESSIONATO E COERENTI CON L'IMPIANTO DEL PROGETTO URBANISTICO APPROVATO. 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 DEI TERZI E SALVAGUARDIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA', CON AFFIDAMENTO DELLA DIREZIONE DEI LAVORI A TECNICI IDONEI PER COMPETENZA PROFESSIONALE, NONCHE' RISPETTO DELLA "SICUREZZA" IN FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI; C) PREAVVISO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI ALMENO 15 (QUINDICI) GIORNI PER OGNI INTERVENTO DI CONTROLLO OPERATIVO RICHIESTO; 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' DEI 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. GLI EVENTUALI INTERVENTI PER I FINI ACCENNATI 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; E) TUTTE LE STRADE DOVRANNO ESSERE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO PEDONALE E VEICOLARE E NEI MODI EVENTUALMENTE DEFINITI DAL COMUNE; F) LA MANUTENZIONE, 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, SONO A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" ANCHE GLI ONERI DI ALLACCIAIMENTO E CONSUMO DELL'ENERGIA ELETTRICA FINO AL TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE; G) OBBLIGO DI INSTALLARE TUTTI GLI IMPIANTI DI SEGNALETICA STRADALE VERTICALE E ORIZZONTALE, NONCHE' DELLE TARGHETTE TOPO NOMASTICHE, CON TARGHETTA AGGIUNTIVA "STRADA PRIVATA", IN ATTESA DELLA CLASSIFICAZIONE A STRADA COMUNALE; H) OBBLIGO DEL RIPRISTINO DELLE MASSICCIAZIONI STRADALI, (COSI' 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 REPRTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO, DOVRA' ESSERE USATA OGNI CAUTELA PER NON DANNEGGIARLI E NEL CONTEMPO IL "SOGGETTO ATTUATORE" SARA' OBBLIGATO AD AVVISARE GLI ENTI COMPETENTI PER LEGGE (SOVRINTENDENZA ARCHEOLOGICA REGIONALE), SOSPENDENDO IMMEDIATAMENTE I LAVORI. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' IMPEGNATO A RIPRENDERE I LAVORI AD AVVENUTA AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEGLI ENTI SOPRA CITATI; J) IN SEDE DI ESAME DEI PROGETTI ESECUTIVI, GLI UFFICI TECNICI COMUNALI SI SONO RISERVATI DI APPORTARE LE MODIFICHE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE ALLA MIGLIORE E GENERALE FUNZIONALITA' DEGLI IMPIANTI. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO A VERSARE, CONTESTUALMENTE AL TRASCRIVENDO ATTO, ALLA CASSA COMUNALE, AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 2 COMMA 2.4 DELLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI BAGNACAVALLO APPROVATA CON D.C.C. N. 82 DEL 19 OTTOBRE 2004 E SOTTOSCRITTA IN DATA 12 MAGGIO 2005, L'IMPORTO DI EURO 2.036,96 (DUEMILATRENTASEI VIRGOLA NOVANTASEI), PARI AL 10% (DIECI PER CENTO) DEL 30% (TRENTA PER CENTO) DELLA TARIFFE PROFESSIONALE PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO, COME DEFINITA DALLA CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 01 DICEMBRE 1969 N. 6679 E DALLA CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI N. 4655 DEL 13 MARZO 1969 CON CUI SI DISCIPLINA IL CALCOLO DELLE TARFFE PROFESSIONALI, ED IN PARTICOLARE L'ART. 8 RELATIVO AI PIANI PARTICOLAREGGIATI, QUALE INCENTIVO PER LA RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N.109/94. IL CONCESSIONARIO FINALE, AL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, ENTRO IL TERMINE DI VALIDITA' DEL PROGETTO URBANISTICO, PER L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE COMPRESE NELLO STESSO, DOVRA' CORRISPONDERE L'EVENTUALE CONGUAGLIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PRIMARIA, SE DOVUTI, AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 22 MAGGIO 2003, CON LA QUALE SONO STATI DETERMINATI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E I CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE, DA PORSI A CARICO DEI CONCESSIONARI DI INTERVENTI EDILIZI, ASSUNTA SULLA BASE DEI PROVVEDIMENTI REGIONALI EMANATI IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10. E' A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" REGOLARIZZARE, MEDIANTE ATTO REGISTRATO E TRASCRITTO, EVENTUALI "SERVITU'" OBBLIGATORIE RICHIESTE DAL COMUNE, O DA ALTRI ENTI. QUALORA LE "SERVITU'" RICADESSERO SULLE AREE DA CEDERE AL COMUNE SARA' A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" ACQUISIRNE IL PREVENTIVO NULLA OSTA. IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN CONFORMITA' AL DISPOSTO DEL PARAGRAFO 3) QUINTO COMMA DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 17

AGOSTO 1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, SI E' OBBLIGATO, PER SE' E PER I SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, SENZA VINCOLO DI SOLIDARIETA' CON GLI EVENTUALI AVENTI DIRITTO, AD ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI SOPRA ENTRO CINQUE ANNI DALLA DATA DELLA STIPULA DEL TRASCRIVENDO ATTO, SALVO QUANTO DIVERSAMENTE DISPOSTO DALLA CONVENZIONE E/O DAGLI ELABORATI FACENTI PARTE INTEGRANTE DEL TRASCRIVENDO ATTO, NEL CASO DI VENDITA DELL'INTERO STRALCIO DOVRA' ESSERE STIPULATA UNA NUOVA CONVENZIONE DI AGGIORNAMENTO DEI NOMINATIVI DEI SOGGETTI ATTUATORI. LE FIDEISSIONI ESISTENTI SARANNO SVINCOLATE SOLO DOPO IL DEPOSITO DELLE NUOVE FIDEISSIONI SOSTITUTIVE. L'AGIBILITA' DELLE OPERE EDILIZIE SARA' COMUNQUE SUBORDINATA ALL'ESISTENZA DEI SERVIZI PRIMARI DI URBANIZZAZIONE; IN MANCANZA DI DETTE OPERE NON POTRA' ESSERE RILASCIATO NESSUN CERTIFICATO, NEPPURE PARZIALE. NELL'AMBITO DI OGNI SINGOLO STRALCIO E' STATO STABILITO CHE IL COMUNE NON RILASCIERA' ALCUNA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA' DI USO DEI LOCALI SE NON QUANDO IL "SOGGETTO ATTUATORE" ABBIA ADEMPIUTO AGLI OBBLIGHI INERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ANCHE PER SUB-STRALCI FUNZIONALI. QUALORA NEL TERMINE DI VALIDITA' DEL PROGETTO URBANISTICO NON SIANO STATI COSTRUITI I MANUFATTI EDILIZI E/O NON SIANO STATE ANCORA PRESENTATE LE RELATIVE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IL CONCESSIONARIO FINALE DOVRA' CORRISPONDERE PER INTERO GLI ONERI (U1+U2), NONCHE' IL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEI VALORI DELLE TABELLE PARAMETRICHE REGIONALI VIGENTI, IN RELAZIONE ALLA EFFETTIVA SUPERFICIE NETTA ABITABILE, ALL'ATTO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE; I SUDDETTI TERMINI SONO IN APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 47/78; LA VALIDITA' DEL PRESENTE PIANO ESECUTIVO DECADE QUALORA DA PARTE DEL "SOGGETTO ATTUATORE" O DI CHI PER ESSO, NON VENISSE RISPETTATI I TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE, NEI TERMINI E NEI MODI COME PREVISTI DALLE NORME SOPRACITATE. FERMO QUANTO QUI PREVISTO, POTRANNO ESSERE CONCESSE PROROGHE AI SUDDETTI TERMINI SOLO IN PRESENZA DI COMPROVATI MOTIVI DI IMPEDIMENTO AL LORO RISPETTO. LA DOMANDA DI PROROGA DOVRA' ESSERE INOLTRATA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E CONCESSA DA PARTE DELLA STESSA. LE DESTINAZIONI D'USO, RISULTANTI DAL PROGETTO URBANISTICO IN OGGETTO, SONO VINCOLANTI. IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AMMISSIBILE DAL PRG, CONNESSO O MENO A TRASFORMAZIONI FISICHE, QUALORA COMPORTI AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO, E' SUBORDINATO AL CONTEMPORANEO E INTEGRALE REPERIMENTO DEGLI STANDARD PUBBLICI E PRIVATI, COME STABILITO DALLE NORME DI PRG E DALLA LEGISLAZIONE REGIONALE. TALE EVENTUALITA COSTITUISCE VARIANTE AL PROGETTO URBANISTICO. IL COMUNE SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI MUTARE LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMPARTO OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE CON L'ADOZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE O PARTICOLARE O CON LORO VARIANTI, IL "SOGGETTO ATTUATORE", IN RELAZIONE AL DISPOSTO DEL PARAGRAFO 4, ART. 8, 5B COMMA DELLA LEGGE N. 765/67, E ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 47/78, NONCHE' ALL'ART. 21 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE, DOVRA' COSTITUIRE, A GARANZIA DELLA ESATTA E PIENA ESECUZIONE DEI LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRA CITATE, DELLA MANUTENZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI MEDESIMI, GARANZIA FIDEISSIONARIA BANCARIA O POLIZZA FIDEISSIONARIA A TEMPO INDETERMINATO FINO AL COLLAUDO FAVOREVOLE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLA CESSIONE DELLE AREE, OVVERO LA FIDEISSIONE SARA' VALIDA FINO A QUANDO NON NE SARA' DATO AMPIO E FORMALE SCARICO DA PARTE DELL'ENTE GARANTITO. SONO INOLTRE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE LE

SPESE PER LA NOMINA DEL COLLAUDATORE IN CORSO D'OPERA E DEL COLLAUDATORE FINALE PER TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA COSTITUITO GARANZIA MEDIANTE POLIZZA FIDEIUSSORIA N. 96 42888015, RILASCIATA DALLA UNIPOL ASSICURAZIONI - AGENZIA DI RAVENNA IN DATA 28 GIUGNO 2005 PER EURO 2.057.498,48, PARI AL 100% (CENTO PER CENTO) DEL COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI E' PREVISTA LA DIRETTA REALIZZAZIONE. LE SPESE DI COLLAUDO DELLE OPERE SOPRA CITATE SONO A TOTALE CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE". IL RILASCIO DEI PERMESSI NELL'AMBITO DELL'AREA D'INTERVENTO E' SUBORDINATO ALL'ESISTENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INERENTI DETTA AREA O ALL'IMPEGNO DI CONTEMPORANEA ESECUZIONE DELLE STESSE, PREVIA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. PER LE IPOTESI DI INADEMPIMENTI DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE IL "SOGGETTO ATTUATORE" HA AUTORIZZATO IL COMUNE DI BAGNACAVALLO A DISPORRE DELLA CAUZIONE STESSA NEL MODO PIU' AMPIO, CON RINUNCIA ESPRESSA AD OGNI OPPOSIZIONE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE A CHIUNQUE NOTIFICATA E CON L'ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' A QUALUNQUE TITOLO PER I PAGAMENTI O PRELIEVI CHE IL COMUNE DOVRA' FARE. IL COMUNE SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI PROVVEDERE DIRETTAMENTE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELLE OPERE E SERVIZI PUBBLICI CUI SOPRA, 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 DALLE RELATIVE CONCESSIONI. PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI COMPETENZA DEL "SOGGETTO ATTUATORE" E DA QUESTI DIRETTAMENTE ESEGUITE, NONCHE' DI QUELLE DI CUI ALL'ART. 3 DEL TRASCRIVENDO ATTO, DOVRANNO ESSERE PRESENTATI A PARTE I RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, AL FINE DI OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO PREVISTO DALLA LEGGE, PER L'ESAME E L'APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMPETENTI ORGANI COMUNALI AI CUI DETTAMI IL "SOGGETTO ATTUATORE" DEVE SOTTOSTARE. I PROGETTI ESECUTIVI RELATIVI A SERVIZI CONTROLLATI DA ALTRI ENTI, DOVRANNO RIPORTARE IL PREVENTIVO NULLA-OSTA DA PARTE DELL'ENTE DIRETTAMENTE INTERESSATO. I LAVORI VERRANNO ESEGUITI SOTTO LA VIGILANZA DEGLI ORGANI SUCCITATI ED IL COLLAUDO, DA EFFETTUARSI DOPO L'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". IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' OBBLIGATO A TRACCIARE A PROPRIA CURA E SPESE LE STRADE, LA DELIMITAZIONE DELLE AREE E QUANT'ALTRO ATTENE 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. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' IMPEGNATO A TRASCRIVERE IL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' PER LE AREE TALI PER PROGETTO URBANISTICO. LA CONVENZIONE DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO NON ESIME DALL'OSSErvANZA DI SPECIFICHE NORMATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE SIA NAZIONALI CHE REGIONALI, COME COMUNALI. I TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI STRALCI DOVRANNO AVVENIRE ENTRO IL TERMINE DI DICEI ANNI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE GENERALE SALVO LA CONDIZIONE DI CUI SOPRA. IL SOGGETTO ATTUATORE NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE CONSIDERATO INADEMPIENTE PER EFFETTO DELLA MANCATA CONCESSIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E/O

NULLA-OSTA DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI. AL CONCESSIONARIO FINALE, QUALORA SIA UN SOGGETTO DIVERSO DAL "SOGGETTO ATTUATORE" E' FATTO OBBLIGO DI REALIZZARE LE OPERE EDILIZIE COERENTI CON L'IMPIANTO DEL PROGETTO URBANISTICO APPROVATO. E' OBBLIGO ALTRESI' DEL CONCESSIONARIO FINALE, SEMPRE IN MANCANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELLE OPERE DA REALIZZARE NON RISULTANTI O DI MASSIMA RIPORTATE NEL PROGETTO URBANISTICO APPROVATO, CON GLI UFFICI COMPETENTI E/O CON I PROGETTI ESECUTIVI APPROVATI. QUALORA IL RICHIEDENTE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE FOSSE UN SOGGETTO DIVERSO DAL "SOGGETTO ATTUATORE", IL RILASCIO DEI PERMESSI STESSI, IN MANCANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, E' SUBORDINATO AD UN ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI ACCETTAZIONE DI QUANTO RIPORTATO NELLA CONVENZIONE. FERMO QUANTO STABILITO ALL'ART. 7 DEL TRASCRIVENDO ATTO, LE FIDEIUSIONI ESISTENTI SARANNO SVINCOLATE SOLO DOPO IL DEPOSITO DELLA NUOVA FIDEIUSIONE SOSTITUTIVA. PRESO ATTO DEL PARERE DEL SERVIZIO GEOLOGICO RESTA INTESO CHE, IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, VERRANNO POSTE IN ESSERE INDAGINI FINALIZZATE A VALUTARE E A PRECISARE I CARICHI AMMISSIBILI E I CEDIMENTI ASSOLUTI E DIFFERENZIALI PER LE FONDAZIONI DI PROGETTO.

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

Rimarranno inoltre a carico del futuro acquirente ogni concessione e/o autorizzazione (con eventuali oneri di rinnovo o di ulteriore richiesta) avente competenza territoriale sull'area (quali, ad esempio, quelle relative ai Consorzi di Bonifica).

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di aree di terreno edificabili direttamente accessibili dalle pubbliche vie, non risultano pertinenti.

Si rimanda infine a quanto specificato nei più prossimi titoli d'acquisto già citati:

- atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, trascritto il 10/12/2005 ai nn. 30.368/18.161

La vendita viene stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno dell'immobile in contratto, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù apparenti, attive e passive, quali attualmente esistono, se e come inerenti, ed in particolare:

- con una servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, trascritta nei RR.II. di Ravenna il 10 aprile 1992 all'art. 3779;
così come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori e come agli stessi 1' immobile è pervenuto per i titoli innanzi citati.

I venditori si impegnano formalmente, per ogni conseguente effetto, di mettere a disposizione della

società ----- una porzione del terreno di loro proprietà, catastalmente contraddistinto con il mappale 1735 del foglio 70, della profondità di m. 4 (quattro), posta in fregio al bordo della strada comunale via Bagnoli, ove l'anzidetta società potrà posizionare sottoservizi e linee di adduzione generale del comparto anche durante la esecuzione del I° stralcio.

[...]

Garantiscono i venditori la piena, assoluta ed esclusiva proprietà dell'immobile in contratto, la libera disponibilità stesso, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, fatta eccezione:

- per i vincoli, gli obblighi e le condizioni indicati nella convenzione sopra citata;
- per un'ipoteca volontaria, iscritta nei RR.II. di Ravenna in data 11 marzo 1988 all'art. 410 per lire 7.700.000 (settemilioni settecentomila), in rinnovazione di quella iscritta il 27 aprile 1968 al vol.1445, art. 680, a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della ----- con sede ----- Roma e contro i venditori, a garanzia di un mutuo di lire 5.500.000.

In merito a detta formalità di pregiudizio i venditori dichiarano che la stessa deve ormai ritenersi priva di efficacia, giacchè l'obbligazione che garantiva è stata integralmente assolta, tant'è che con atto autenticato nella firma dal notaio Maria D'Angelo di Roma in data 01 settembre 2005, rep. n. 230 90, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 6 in data 04 settembre 2005 al n. 5787, ed in corso di annotamento nei Registri Immobiliari di Ravenna, l'Istituto creditore ha prestato il suo consenso perchè detta formalità venga annotata di totale cancellazione.

In ogni caso la Parte venditrice si obbliga di fornire alla Parte acquirente prova dell'avvenuto annotamento nei Registri Immobiliari di Ravenna dell'anzidetto atto di consenso a cancellazione, esibendo il relativo duplo.

- atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M. R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA),

Rep. 7.501/3.159, trascritto il 16/01/2008 ai nn. 1.258/875

Articolo 4)

PATTI

La compravendita viene convenuta a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù apparenti, attive e passive, quali attualmente esistono, se e come inerenti, ed in particolare:

- con la convenzione di cui in premessa, a rogito Notaio G. Scarano in data 07 luglio 2005, Rep. n. 7793/4745, registrato a Ravenna il giorno 08 luglio 2005 al n. 4307 e trascritto a Ravenna con nota 09 luglio 2005 Reg. Part.10396;
- con una servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, costituita con atto autenticato dal Notaio Papi di Forlì in data 19 marzo 1992 Rep.n.15669/5055 registrato a Forlì in data 06 aprile 1992 al n.483 e trascritto a Ravenna con nota 10 aprile 1992 Reg. Part.3779.

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna rilasciato al n. 420/2024/R-CDU in data 30/01/2025, prot. 8530, a seguito di domanda del 18/12/2024, prot. 100513, prat. 484/2024/CDU:

si certifica

che il terreno sito nel Comune di BAGNACAVALLO individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 70 Mappali 1915 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968 - 1969 - 1970 - 1971 - 1972 - 1973 - 1974 - 1975 - 1976 - 1977 - 1978 - 1979 - 1980 - 1981 - 1982 - 1983;

risulta classificato

- nel PSC l'area in oggetto ricade in:

- ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale "strategici" (SS) - ART. 5.7 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4;*
- Disposizioni per aree particolari – ART.1.6;*

- nel RUE l'area in oggetto ricade in:

- ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) – ART.4.5.2 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4;*
- Disposizioni per aree particolari – ART.4.8.1;*

- nel CUT l'area in oggetto ricade in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;*
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;*
- Paleodossi di modesta rilevanza – Scheda AP08;*

- *Rete di distribuzione dell'acquedotto della Romagna - Scheda II09 (Mapp. 1967 parte – Mapp. 1980 parte – Mapp. 1981 parte – Mapp. 1982 parte – Mapp. 1983 parte);*
- *Fascia di rispetto stradale- Scheda II01 (Mapp. 1967 parte – Mapp. 1968 – Mapp. 1969 parte – Mapp. 1970 Mapp. 1971 parte – Mapp. 1972 parte – Mapp. 1976 parte – Mapp. 1977 parte – Mapp. 1982 parte – Mapp. 1983 parte);*
- *Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;*
- *Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione >2<=5 (medio) - Scheda VS13;*
- *Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.*

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

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

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

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

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 21 del 25/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [Scheda AP08]
- Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Sede stradale e relativa fascia di rispetto [Scheda II01] in parte
- Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Rete di distribuzione dell'acquedotto della Romagna [Scheda II09] in parte
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [Scheda SCT10]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)

[Scheda VS07]

- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)

[Scheda VS08]

- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [Scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello – $2 < IL \leq 5$ (medio) [Scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 22 del 18/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [art. 5.4]
- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: ASP2 - Nuovi ambiti produttivi sovracomunali "strategici" (SS) [art. 5.7]
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Disposizioni per aree particolari [art. 1.6]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 24 del 18/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Disposizioni per aree particolari [Art. 4.8.1]

Di cui si riporta stralcio della norma:

Art. 4.8.1 – Disposizioni per aree particolari

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia alcune porzioni particolari del territorio alle quali si applicano le seguenti disposizioni normative speciali, frutto di accordi pregressi con i soggetti interessati ovvero di particolari condizioni. Le norme del presente articolo derogano, per quanto occorra, agli articoli precedenti del presente Titolo IV.

I termini temporali riportati per le aree oggetto del presente articolo sono comunque subordinati al rispetto di termini eventualmente più restrittivi della legge regionale 24/2017.

[...]

2bis. Per il Comune di **Bagnacavallo**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area n. 1: sono ammessi gli interventi previsti nell'atto di Consiglio Comunale n 115 del 23/12/2004. L'attuazione è regolata dalla convenzione del 12/05/2005 Rep. Comunale 15075 e s.m.i. e dovrà avvenire previa sottoscrizione di specifiche convenzioni entro il 31/12/2022, l'ambito può essere attuato per stralci, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infrastrutture viarie, dovranno comunque garantire alle proprietà eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito". Successivamente per le aree non convenzionate si applicano le norme degli ambiti in cui ricadono.

Area n. 2: sono ammessi gli interventi previsti nell'atto di Giunta Comunale n. 172 del 26/10/2017. L'attuazione dovrà avvenire previa sottoscrizione della convenzione entro il 31/12/2019, successivamente si applicano le norme degli ambiti in cui ricade

- Gruppo: TERRITORIO URBANIZZABILE: ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) [Art. 4.5.2]

Di cui si riporta stralcio della norma:

Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
 - a) sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
 - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7 ad esclusione dei nuovi interventi di fabbricati residenziali.

Si precisa infine che – anche alla luce delle previsioni della L.R. 24/2017 (Legge Urbanistica Regionale) – l'amministrazione comunale ha necessariamente in programma la prossima assunzione del Piano Urbanistico Generale (PUG), nuovo strumento di pianificazione e governo del territorio, individuato dalla stessa L.R. 24/2017, in sostituzione del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC), che modificherà radicalmente il quadro di

riferimento istituzionale, normativo e culturale della previgente L.R. 20/2000, assumendo come obiettivi prioritari (secondo quanto indicato nel sito istituzionale):

- contenere il consumo del suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, che esplica servizi ecosistemici, anche in funzione delle strategie di adattamento ai cambiamenti climatici;
- favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati, quale unica forma di sviluppo della città, il miglioramento della qualità degli spazi urbani e dei quartieri e la qualificazione edilizia secondo criteri di sostenibilità e sicurezza;
- tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico-culturali e dei territori agricoli, salvaguardando le diverse vocazionalità;
- promuovere l'attrattività dei sistemi locali e la valorizzazione della capacità produttiva locale.

Secondo quanto indicato, il PUG dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, partendo dall'analisi critica del territorio, intenderà cogliere le emergenze e le opportunità che i territori e loro comunità manifestano e fornirà gli strumenti per risolvere e potenziarle nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale.

Sono conseguentemente ignote le previsioni del nuovo strumento urbanistico, per quanto si rilevi che l'area risulti oggetto di pregressa convenzione, con attuazione svolta in altri compatti e per quanto il presente comparto sia stato interessato e coinvolto dalla realizzazione di opera pubblica che ne rendeva di fatto non possibile l'attuazione e lo sviluppo.

Per la tipologia di immobile in questione (particelle distinte al Catasto Terreni), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E AGIBILITÀ

Sulla base del sopralluogo svolto, il bene risulta privo di manufatti e/o fabbricati tali da necessitare titolo

autorizzativo.

Riguardo alla ricostruzione amministrativa, risultano le convenzioni precedentemente citate e in specifico:

- convenzione urbanistica del 12/05/2005, Rep. Comunale n. 15075 per “Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Bagnacavallo e la Società ----- per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Naviglio”
- “Variante alla convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Naviglio” del 219/10/2016, Notaio Monticelli Cuggiò, Rep. 9.415/4.526.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogитante, secondo quanto risulta dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2025 sino al ventennio di provenienza nonché quanto indicato più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863, trascritto il 10/12/2005 ai nn. 30.368/18.161; atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159, trascritto il 16/01/2008 ai nn. 875/1.258), il diritto della società fallita risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO E/O OPERAZIONI CATASTALI

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

Non appaiono necessarie – in caso di vendita unitaria – specifiche operazioni catastali.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Come segnalato, sebbene catastalmente siano indicate varie colture (seminativo) il terreno non risulta coltivato, quanto sostanzialmente impegnato (e in gran parte interdetto) per l'attività in corso di realizzazione della infrastruttura di sottopasso ferroviario. Stante la caratteristica dei beni, non risulta

pertinente la segnalazione di cambi d'uso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Ritenendo in ogni caso le vendite da eseguirsi a corpo e non a misura, sulla base della documentazione disponibile e le elaborazioni svolte, possono considerarsi le seguenti superfici commerciali determinate su base catastale e sulle ipotesi di identificazione urbanistica derivante dagli strumenti e dunque:

- aree destinate a ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) [Art. 4.5.2] (particelle 1965, 1967, 1969, 1972, 1973, 1976, 1978, 1981 e 1983) di superficie territoriale (catastale) complessiva di mq 46.542 per una superficie territoriale complessiva (valutata catastalmente) di mq 46.542.

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

STIMA DEL BENE

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

Pertanto, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Bagnacavallo e Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando in particolare quanto riportato nel Regolamento per l'applicazione della "nuova" IMU (Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 24/11/2020) riportante:

- il prezzo base di €/mq 50,00 per gli ambiti ASP 1.1 – ambiti specializzati per attività produttive per il capoluogo fascia periferica, al netto di eventuali rivalutazioni

- il prezzo base di €/mq 39,00 per gli ambiti ASP 2 – ex aree ASP2 entrate in POC adottato - fino a PUA adottato o approvato per il capoluogo fascia periferica, al netto di eventuali rivalutazioni
- il prezzo base di €/mq 3,00 per gli ambiti ASP 2 esclusi dal POC adottato per il capoluogo fascia periferica, al netto di eventuali rivalutazioni

Considerando che, in generale, l'interesse per tali aree di terreno è sempre risultato estremamente limitato e incerto, tant'è che la società *in bonis* non ha alienato alcun lotto del comparto, 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 per attività produttive destinate a ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) (superficie territoriale) €/mq 21,00

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, quali in particolare la localizzazione e la scarsa appetibilità di tali aree ovvero gli adempimenti e i tempi necessari per l'effettivo utilizzo a fini edificatori (nonché tutte le possibili incertezze), si ritiene di considerare un deprezzamento forfettario e indicativo pari al 15% del prezzo precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e considerando la tipologia di bene (terreno), non si ritengono pertinenti specifici deprezzamenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di considerare libero l'immobile al decreto di trasferimento e

potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinsechi al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

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

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

CONTEGGI DI STIMA

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

area di terreno edificabile a destinazione produttiva	mq	46.452	x €/mq	21,00	€ 975.492,00
sommano					€ 975.492,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-15,00%	-€ 146.323,80
restano					€ 829.168,20
detrazioni per costi di ripristini e completamenti					€ 0,00
restano					€ 829.168,20
detrazioni per costi tecnici e adempimenti di natura tecnica					€ 0,00
restano					€ 829.168,20
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)					€ 0,00
restano					€ 829.168,20
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 829.168,20
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 829.168,20
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 124.375,23
restano					€ 704.792,97

valore da inserire nel bando¹² € 705.000,00

CONCLUSIONI

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

LOTTO n. 14 Comparto urbanistico a destinazione produttiva	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: aree all'interno di comparto urbanistico a destinazione artigianale/produttiva sita in Comune di Bagnacavallo, via Fornazzo/via Bagnoli Superiore, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 70, Particelle 1965, 1967, 1969, 1972, 1973, 1976, 1978, 1981 e 1983	€ 705.000,00
---	---	---------------------

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

Ravenna, 6 agosto 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Ing. Davide Fuchi

12 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Nota di trascrizione della sentenza di fallimento
3. Documentazione ipotecaria e catastale
4. Atti di provenienza:

atto di compravendita del 05/12/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.990/4.863

atto di compravendita del 19/12/2007, Notaio M.R. Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.501/3.159

5. Stralci della normativa edilizio-urbanistica
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Convenzioni urbanistiche
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Contratto di locazione di porzione dell'area