

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

***LOTTO N. 12 – COMPARTO URBANISTICO A DESTINAZIONE
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA SITA IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA, VIA
CASTELLETTO/VIA ARGINE S. PAOLO***

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, 9 aprile 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

LOTTO N. 12

COMPARTO URBANISTICO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA SITI IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA, VIA CASTELLETTO/VIA ARGINE S. PAOLO, DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA, FOGLIO 35, PARTICELLE 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382, 389 E 390

* * *

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E RELATIVA FORMAZIONE

Occorre dire che il bene in questione è costituito da n. 31 particelle catastali, tutte inedificate, tranne una su cui insiste una cabina elettrica (pur non individuata catastalmente). Pur richiamando l'originale suddivisione prevista dal progetto di lottizzazione in 29 lotti edificabili, suddivisi in tre comparti (il primo, parzialmente attuato, costituito da 9 lotti, di cui uno alienato dalla società *in bonis*; il secondo, mai attuato, costituito da 7 lotti; il terzo, mai attuato, costituito da 12 lotti, mai appartenuti alla società), considerando lo stato di avanzamento delle opere (assolutamente modesto, anche solo per il primo comparto e ben lungi dall'essere completato), valutato il modesto interesse per le aree in questione e la generale stasi del comparto, in ragione dell'incertezza rispetto alle prossime variazioni degli strumenti urbanistici oltreché soprattutto ad un comune e rilevante obbligo convenzionale per il completamento

delle urbanizzazioni sull'intero comparto, si ritiene complessivamente opportuno proporre un unico compendio comprensivo di lotti edificabili già definiti dagli strumenti urbanistici, dell'interno secondo stralcio mai urbanizzato e/o convenzionato, nonché di aree destinate a opere di urbanizzazione di futura cessione all'amministrazione comunale derivante degli obblighi convenzionali.

Per completezza e qualora potesse essere di maggiore interesse per il mercato, si procede comunque a fornire una ipotesi di suddivisione in lotti suddividendo i due stralci dell'originaria convenzione, caratterizzati da una diversa situazione dal profilo di zonizzazione urbanistica (per il primo stralcio: ASP1.1 – Ambiti sovracomunali "strategici" manifatturieri per il primo stralcio; per il secondo stralcio: ASP2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici") e di attuazione delle opere di urbanizzazione (per il primo stralcio: oggetto di pregressa convenzione, iniziate ma non completate e degradate; per il secondo stralcio: non iniziate, non convenzionate, non progettate).

I due ipotetici lotti possono essere così individuati:

1. SUBLOTTO 1: aree edificabili destinazione artigianale/produttiva e opere di urbanizzazione da completare e da cedere site in Comune di Massa Lombarda, via Castelletto/via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349 e 389 per una superficie territoriale (catastale) di mq 31.644 e una superficie fondiaria (catastale) di mq 24.275
2. SUBLOTTO 2: aree all'interno di un comparto edilizio-urbanistico a destinazione artigianale/produttiva non convenzionate e prive di opere di urbanizzazione site in Comune di Massa Lombarda, via Castelletto/via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382 e 390 per una superficie territoriale (catastale) di mq 36.891

Si precisa che il SUBLOTTO 2, pur accessibile anche da via Castelletto, ha accesso attraverso le opere di urbanizzazione non completate del SUBLOTTO 1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comparto urbanistico a destinazione artigianale/produttiva sita in Comune di Massa Lombarda, nella zona Sud-Ovest ai limiti (e in parte esterna) al tessuto urbanizzato, in zona inizialmente indirizzata a sviluppo artigianale/produttivo e logistico, comprendente tanto lotti di terreno edificabile (salvo completamento delle opere di urbanizzazione) quanto opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde) quanto aree eventualmente urbanizzabili per attività produttive e/o artigianali siti in Comune di Massa Lombarda, compreso tra via Castelletto e via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382, 389 e 390.

Si tratta di un comparto urbanistico a destinazione artigianale/produttiva in Comune di Massa Lombarda, a Sud-Ovest della località (in vicinanza a Fruges) e in prossimità del comparto logistico -----, a breve distanza dalla S.P. via Selice.

La lottizzazione deriva da una convezione urbanistica del 31/07/2007 per l'attuazione del primo stralcio del comparto 10 del piano particolareggiato (scrittura privata autenticata Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 6643/2444).

Sono state eseguite le opere di urbanizzazione in modo parziale, essenzialmente limitate ad un primo stralcio, per quanto non completate e non collaudate. In breve risultano realizzati i sottoservizi e la massicciata stradale (almeno per il primo stralcio), ma l'abbandono delle opere ha determinato il progressivo degrado delle stesse.

Si rimanda a quanto specificato in narrativa rispetto ad alcune precisazioni in merito alla cessione delle aree e all'adempimento degli obblighi convenzionali.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 26/05/2023 e del 15/03/2025) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 05/03/2023, 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 Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 331, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 16 are 66 centiare, Reddito: dominicale € 16,39, agrario € 13,34
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 332, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 34 are 51 centiare, Reddito: dominicale € 33,95, agrario € 27,63
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 336, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 19 are 84 centiare, Reddito: dominicale € 19,52, agrario € 15,88
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 340, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 are 37 centiare, Reddito: dominicale € 22,99, agrario € 18,71
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 343, Qualità Frutteto, Classe 1, Superficie 14 are 99 centiare, Reddito: dominicale € 65,18, agrario € 18,58
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 344
 - Porzione AA, Qualità Frutteto, Classe 1, Superficie 08 are 59 centiare, Reddito: dominicale

€ 37,35, agrario € 10,65

- Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 52 are 43 centiare, Reddito: dominicale € 62,26, agrario € 46,03
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 349, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 18 are 10 centiare, Reddito: dominicale € 21,49, agrario € 15,89
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 350
 - Porzione AA, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 00 are 91 centiare, Reddito: dominicale € 0,83, agrario € 0,82
 - Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 14 are 19 centiare, Reddito: dominicale € 16,85, agrario € 12,46
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 352
 - Porzione AA, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 01 are 12 centiare, Reddito: dominicale € 1,02, agrario € 1,01
 - Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 17 are 20 centiare, Reddito: dominicale € 20,43, agrario € 15,10
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 354
 - Porzione AA, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 02 are 02 centiare, Reddito: dominicale € 1,83, agrario € 1,83
 - Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 10 are 19 centiare, Reddito: dominicale € 12,10, agrario € 8,95
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 356, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 22 are 41 centiare, Reddito: dominicale € 26,61, agrario

€ 19,68

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 357, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 16 are 65 centiare, Reddito: dominicale € 19,77, agrario € 14,62
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 358, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 07 are 05 centiare, Reddito: dominicale € 8,37, agrario € 6,19
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 360, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 27 are 78 centiare, Reddito: dominicale € 32,99, agrario € 24,39
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 362, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 08 are 62 centiare, Reddito: dominicale € 10,24, agrario € 7,57
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 363, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 28 are 75 centiare, Reddito: dominicale € 34,14, agrario € 25,24
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 365, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 08 are 87 centiare, Reddito: dominicale € 10,53, agrario € 7,79
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 366, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 14 are 76 centiare, Reddito: dominicale € 17,53, agrario € 12,96
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 368, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 03 are 86 centiare, Reddito: dominicale € 4,58, agrario € 3,39

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 369, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 06 are 24 centiare, Reddito: dominicale € 7,41, agrario € 5,48
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 371, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 14 are 94 centiare, Reddito: dominicale € 17,74, agrario € 13,12
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 373, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 19 are 32 centiare, Reddito: dominicale € 22,94, agrario € 16,96
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 374, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 12 are 29 centiare, Reddito: dominicale € 14,60, agrario € 10,79
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 375, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 02 are 71 centiare, Reddito: dominicale € 3,22, agrario € 2,38
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 376, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 35 are 72 centiare, Reddito: dominicale € 42,42, agrario € 31,36
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 378, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 05 are 73 centiare, Reddito: dominicale € 6,80, agrario € 5,03
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 379, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 28 are 39 centiare, Reddito: dominicale € 33,72, agrario € 24,93
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 381, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 05 are 78 centiare, Reddito: dominicale € 6,86, agrario € 5,07

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 382, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 53 are 41 centiare, Reddito: dominicale € 63,43, agrario € 46,89
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 389, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 18 are 67 centiare, Reddito: dominicale € 18,37, agrario € 14,95
- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Sezione --, Foglio 35, Particella 390
 - Porzione AA, Qualità Frutteto, Classe 1, Superficie 07 are 56 centiare, Reddito: dominicale € 32,87, agrario € 9,37
 - Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1 ettaro 01 are 72 centiare, Reddito: dominicale € 120,80, agrario € 89,31

CONFINI

Relativamente a quanto oggetto di stima: via Castelletto, ----- (part. 16), ----- (part. 237), ----- (part. 237), ----- (part. 20), COMUNE DI MASSA LOMBARDA (part. 442), ----- (part. 453), -----/-----/-----/----- (part. 440), -----/-----/-----/----- (part. 303), -----/-----/-----/----- (part. 304), ----- (part. 386), ----- (part. 414), ----- (part. 245), ----- (part. 246), ----- (part. 7), via Argine San Paolo, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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

mappe di impianto.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 05/03/2023 le unità immobiliari risultavano intestate a:

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

Negli atti di provenienza (atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.547/17.843; atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.545/17.844 e ai nn. 29.546/17.845; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.308/18.313; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.309/18.314), 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 17/02/2024 e 18/02/2024 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

- **trascrizione ai nn. 29.574/17.843 del 16/11/2006** dovuta a atto notarile pubblico del 07/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 35, Particelle 342, 343, 344, 346, 347, 349

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 al

diritto di proprietà per la quota di 1/1, **proprietario antecedentemente al ventennio.**

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

LA VENDITA E' STATA CONVENUTA E STIPULATA A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI, SE E COME INERENTI.

- **trascrizione ai nn. 29.575/17.844 del 16/11/2006** dovuta a atto notarile pubblico del 07/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 35, Particelle 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369 e 371

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

diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

diritto di usufrutto per la quota di 1/1, **proprietaria antecedentemente al ventennio**

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

diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale, **proprietario antecedentemente al ventennio.**

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

LA VENDITA E' STATA CONVENUTA E STIPULATA A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI, SE E COME INERENTI.

- **trascrizione ai nn. 30.308/18.313 del 23/11/2006** dovuta a atto notarile pubblico del 16/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 35, Particelle 350, 352 e 354a favore di -----, con sede a ----- (RA), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale, **proprietario antecedentemente al ventennio.**

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

LA VENDITA E' STATA CONVENUTA E STIPULATA A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI, SE E COME INERENTI.

- **trascrizione ai nn. 30.309/18.314 del 23/11/2006** dovuta a atto notarile pubblico del 16/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 35, Particelle 330, 331, 332, 334, 336, 338 e 340a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
e contro di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al

diritto di proprietà per la quota di 1/1, **proprietario antecedentemente al ventennio**.

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

LA VENDITA E' STATA CONVENUTA E STIPULATA A CORPO E NON A MISURA - ANCHE NEL CASO IN CUI EVENTUALI DIFFERENZE FRA LA SUPERFICIE INDICATA E QUELLA EFFETTIVA RISULTI SUPERIORE AL VENTESIMO, COME LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO RICONOSCIUTO - CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI, SE E COME INERENTI, VINCOLI DI PIANO REGOLATORE, DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALLO STATUTO DEL CONSORZIO OBBLIGATORIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE CON SEDE IN LUGO, CONSORZIO LE CUI FINALITA' ED IL CUI STATUTO E REGOLAMENTO LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE ED ACCETTARE.

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

- atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.547/17.843;
- atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.545/17.844 e ai nn. 29.546/17.845;
- atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.308/18.313;
- atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.309/18.314

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/02/2024 e 18/02/2024 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ai nn. 32.408/7.121 del 12/12/2006** dovuta a atto notarile pubblico del 29/11/2006 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.961/18.718, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito: capitale € 4.700.000,00; tasso interesse annuo

3.537%; totale € 6.815.000,00; importi variabili sì; somma iscritta da aumentare automaticamente: sì; durata 1 anni 7 mesi) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 35, Particelle 342, 343, 344, 346, 347, 349, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382, 350, 352, 354, 339, 331, 332, 334, 336, 338 e 340

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

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

Oggetto delle seguenti annotazioni (per quanto inerenti):

- domanda di annotazione ai nn. 7.240/1.331 del 01/04/2008 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06/03/2008 del Notaio Palmieri di Lugo (RA), Rep. 349.571/29.896 per annotazione a iscrizione (restrizione di beni)
- **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 Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 331, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 16 are 66 centiare
 2. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 332, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 34 are 51 centiare
 3. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 336, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 19 are 84 centiare

4. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 340, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 23 are 37 centiare
5. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 343, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 14 are 99 centiare
6. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 344, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 61 are 02 centiare
7. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 349, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 18 are 10 centiare
8. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 350, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 15 are 10 centiare
9. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 352, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 18 are 32 centiare
10. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 354, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 12 are 21 centiare
11. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 356, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 22 are 41 centiare
12. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 357, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 16 are 65 centiare
13. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 358, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 7 are 05 centiare
14. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 360, Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 27 are 78 centiare
15. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 362,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 62 centiare

16. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 363,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 28 are 75 centiare

17. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 365,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 87 centiare

18. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 366,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 14 are 76 centiare

19. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 368,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 3 are 86 centiare

20. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 369,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 6 are 24 centiare

21. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 371,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 14 are 94 centiare

22. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 373,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 19 are 32 centiare

23. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 374,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 12 are 29 centiare

24. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 375,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 2 are 71 centiare

25. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 376,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 35 are 72 centiare

26. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 378,

Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 5 are 73 centiare

27. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 379,
Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 28 are 39 centiare

28. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 381,
Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 5 are 78 centiare

29. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 382,
Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 53 are 41 centiare

30. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 389,
Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 18 are 67 centiare

31. Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 390,
Subalterno --, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettari 09 are 28 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 ----- (-), C.F. -----, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2006 - Registro Particolare 7121 Registro Generale 32408
- 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. Occorre tuttavia
rilevare che sussiste cabina ENEL (non individuata né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati) presente
all'interno della particella 340, che dovrà essere evidentemente oggetto di accatastamento al Catasto

Terreni e al Catasto Fabbricati.

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 17/02/2024 e 18/02/2024 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.547/17.843; atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.545/17.844 e ai nn. 29.546/17.845; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.308/18.313; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.309/18.314), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

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

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

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

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/02/2024 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità che saranno mantenute:

- **trascrizione ai nn. 20.619/12.328 del 07/08/2007** dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 31/07/2007, Notaio G. Saraceno di Ravenna (RA), Rep. 6.643/2.444 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 Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particelle 331, 340, 336, 332, 338, 334, 330, 343, 342, 346, 347, 344, 349, 350, 352, 354, 357, 369, 358 365, 368, 360, 371, 356, 363, 366, 362, 374, 382, 373, 381, 378, 375, 379 e 376
 - Unità negoziale n. 2
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particelle 288, 333, 337, 341, 287
 - Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 287, Subalterni 2, 3 e 4
 - Unità negoziale n. 3
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particelle 16
 - Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 16, Subalterni 1, 2 e 3
 - Unità negoziale n. 4
 - Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particelle 384, 385 e 237
 - Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 237, Subalterni 1, 2, 3 e 4
 - Unità negoziale n. 5

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 20
- Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda (RA), Sezione --, Foglio 35, Particella 20, Subalterno 1

a favore di -----, con sede in ----- (--), C.F. -----, relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

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

e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale

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

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

SI E' PREMESSO:

- 1 CHE IL COMUNE, CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 9 MARZO 2000, HA APPROVATO L'ACCORDO DI PROGRAMMA, INTERCORSO TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E L'AZIENDA MULTISERVIZI INTERCOMUNALE - CONSORZIO DI IMOLA -A.M.I. CONSORZIO DI IMOLA-, AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DELL'AREA PRODUTTIVA "SELICE";
- 2 CHE IL COMUNE, CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 9 MARZO 2000, HA APPROVATO L'ACCORDO DI PROGRAMMA, INTERCORSO TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E

IL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE, AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE NECESSARIE ALLA REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE PER L'AREA PRODUTTIVA "SELICE";

- 3 CHE IL COMUNE, CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 DEL 28 NOVEMBRE 2002, HA ADOTTATO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "SELICE" CHE RIGUARDA UNA VASTA AREA SITA TRA LA STRADA STATALE SELICE, LA STRADA PROVINCIALE PALMIERA, LA VIA ARGINE SAN PAOLO, LA VIA SGORBA, LA VIA CASTELLETTO ED IL NUCLEO ABITATO DI FRUGES, CON DESTINAZIONE ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D3 E ZONA VERDE PUBBLICO G4 - ART. 14.2, 25.3 E 28.7 NTA DEL PG-;

- 4 CHE IL COMUNE, CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 16 APRILE 2003, HA APPROVATO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA SOPRA RICHIAMATO; - 5 CHE LA CARATTERISTICA DI TALE PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSISTE NELL'ORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL PIANO IN N. 12 "MACRO LOTTI" I CUI CONFINI SONO DEFINITI DALLE VIABILITA' DI COMPARTO -VIA TREBEGHINO E VIA ARGINE SAN PAOLO- E DI LOTTIZZAZIONE; CHE LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI COMPARTO, AL PARI DELLE INFRASTRUTTURE URBANIZZATORIE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI GENERALI -DORSALI DI FOGNATURA SULLO SCOLO CONSORZIALE SAN GIACOMO, VASCA DI DERIVAZIONE IDRAULICA E DI PRIMA PIOGGIA GENERALE-, DOVRANNO ESSERE REALIZZATI CON IL PRIMO STRALCIO ATTUATIVO;

- 6 CHE LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI LUNGO LA VIABILITA' DI COMPARTO SARA' REALIZZATA DIRETTAMENTE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE D'INTESA CON LE A.M.I. DI IMOLA, ACCOLLANDO UN CONTRIBUTO AI SOGGETTI INTERESSATI ALL'INTERVENTO PARI AD EURO 0,542 AL METRO QUADRO DI SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA -LIRE/MQ. 1.050 - SI VEDA, A TAL PROPOSITO L'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IL 17 AGOSTO 2000, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 9 MARZO 2000-;

- 7 CHE IL COMUNE, CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 22 GENNAIO 2004, HA APPROVATO IL PRIMO STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "SELICE" CHE RIGUARDA I MACROLOTTI NUMERI 2, 3 E 4; - 8 CHE I SOGGETTI ATTUATORI DEL PRIMO STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "SELICE" HANNO ESEGUITO ALCUNE OPERE DI CARATTERE GENERALE I CUI COSTI DEVONO ESSERE SOSTENUTI DA TUTTI GLI ALTRI COMPARTI INTERESSATI; PIU' PRECISAMENTE LA SOMMA DA ASSEGNARE AD OGNI MQ. DI SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 4,32 AL METRO QUADRATO EURO 2.885.602,34 - PER METRI QUADRATI 668.376-, SI VEDA AL RIGUARDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA N. 4172/2492 DEL 24 MARZO 2004 DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO MARCO MALTONI DI FORLI';

- 9 CHE PARTE DEI SOGGETTI PROPRIETARI DEL MACROLOTTO N. 10 NEL CORSO DELL'ANNO 2006 HANNO FATTO RICHIESTA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI POTER PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO E PRECISAMENTE:

- ----- DANTE CAUSA DI "-----"

- E LA "-----", CON DOMANDA DEL 2 MARZO 2006, PROTOCOLLO N. 2051;

- ----- E -----, CON DOMANDA DEL 17 MARZO 2006, PROTOCOLLO N. 2531;

- 10 CHE IL 28 MARZO 2006, CON DELIBERE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERI 46 E 47, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA AUTORIZZATO I PROPRIETARI DELLE AREE INTERESSATE ALLA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO E PRECISAMENTE LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO GENERALE DELL'INTERO COMPARTO, ANCHE SE LA SUA ATTUAZIONE SARA' ESEGUITA PER

STRALCI FUNZIONALI;

- 11 CHE IL SOGGETTO ATTUATORE E' PROPRIETARIO DELLE SEGUENTI AREE PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 87.840,00, PARI AL 66,00% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI COMPARTO, E PRECISAMENTE:

- LA SOCIETA' "-----" E' PROPRIETARIA DELL'AREA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVI METRI QUADRATI 78.801, MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE UNO DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- LA "-----" E' PROPRIETARIA DELL'AREA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVI METRI 1.920, MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE DUE DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- ----- E' PROPRIETARIO DELL'AREA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 2.168, MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE TRE DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- ----- E -----, SONO, RISPETTIVAMENTE, NUDO PROPRIETARIO E USUFRUTTUARIA, DELL'AREA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVI METRI QUADRATI 2.666, MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE QUATTRO DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- ----- E' PROPRIETARIO DELL'AREA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 2.325, MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE CINQUE DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- 12 CHE LA SOCIETA' "-----" PUO' DISPORRE, PER LA LORO CESSIONE, DELLE AREE INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 30 CON LE PARTICELLA 513 E515, DESTINATE A ZONA VERDE G4 -DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO SELICE APPROVATO DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 16 APRILE 2003- PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 33.500; - 13 CHE NEL PROGETTO OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE E' PREVISTA, COME RISULTA DALLE RELATIVE TAVOLE PROGETTUALI, LA REALIZZAZIONE DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE VIABILI E DEI RELATIVI SERVIZI -ACQUEDOTTO CIVILE ED INDUSTRIALE, FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, RETE GAS METANO, ENERGIA ELETTRICA, LINEE TELEFONICHE E DI TRASMISSIONE DATI, TOMBAMENTO DELLO SCOLO IN FREGIO ALLA VIA SGORBA-, OPERE TUTTE DA TRASFERIRE GRATUITAMENTE AL COMUNE A SUA SEMPLICE RICHIESTA, DOPO IL POSITIVO COLLAUDO;

- 14 CHE LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE PER L'ATTUAZIONE DEI PRIMI DUE COMPARTI DEL "MACROLOTTO N. 10" HA, PERTANTO, LO SCOPO DI DEFINIRE L'ASSUNZIONE, DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE, DEGLI OBBLIGHI RELATIVI SIA AL CONCORSO PRO QUOTA NELLE SPESE DI REALIZZAZIONE DEGLI STANDARDS DI VERDE, PARCHEGGI E DELLE GRANDI INFRASTRUTTURE URBANIZZATORIE, SIA ALL'ESECUZIONE A PERFETTA REGOLA D ARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE INTERNE AL "MACROLOTTO N. 10".

TANTO PREMESSO E' STATO STIPULATO QUANTO QUI LETTERALMENTE SI RIPORTA:

"ARTICOLO 1 LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE, SOSTANZIALE ED INSCINDIBILE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

ARTICOLO 2 IL COMUNE DI MASSA LOMBARDA, COME SOPRA RAPPRESENTATO, RICONOSCE COME ATTUABILE LO STRALCIO FUNZIONALE DEL "MACROLOTTO 10" FORMATO DALLE AREE INDICATE NEI PUNTI 11 E 12 DELLA PREMESSA DI QUESTO ATTO.

ARTICOLO 3 - DESCRIZIONE DELL INTERVENTO L'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO, HA UNA CONSISTENZA CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 132.495 E LA PROPOSTA PROGETTUALE

COMPLESSIVA AMMONTA A:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO MQ. 132.495

PARCHEGGI DI U1 MQ. 6.625

VERDE DI U1 MQ. 13.249

AREE DI U2 MQ. 13.249

SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO MQ. 113.495

SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE MQ. 66.247

IL PRESENTE PROGETTO SUDDIVIDE IN TRE COMPARTI ATTUATIVI NEL SEGUENTE MODO:

1B COMPARTO -OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO MQ. 44.988 AREE STRADALI MQ. 2.133 PARCHEGGI DI U1

- REALIZZATO - MQ. 2.599 VERDE DI U1 - REALIZZATO - MQ. 1.552 AREE VERDI DI U1 ED AREE DI U2 -MQ. 7.445,00- MQ. 11.152,80

SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO MQ. 37.135

SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE MQ. 22.494

2B COMPARTO -OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO MQ. 37.178 AREE STRADALI MQ. 1.155 PARCHEGGI DI U1 -REALIZZATO- MQ.727 AREE VERDI DI U1 ED AREE DI U2 -MQ. 7.435,20- MQ. 11.167,50 SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO MQ. 33.974 SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE MQ. 18.588

3B COMPARTO -DI FUTURA REALIZZAZIONE-SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO MQ. 50.329 AREE STRADALI MQ. 3.581 PARCHEGGI DI U1 -REALIZZATO- MQ. 3.403 VERDE DI U1 -REALIZZATO- MQ. 188 AREE VERDI DI U1 ED AREE DI U2 -MQ. 9.877,80- MQ. 11.179,70 SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO MQ. 42.656 SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE MQ. 25.165 PARAMETRI COMUNI DI PROGETTO DISTANZA DAI CONFINI ML. 5,00 DISTANZA DALLE STRADE ML. 7,00 VISUALE LIBERA 0,5 ALTEZZA MASSIMA ML. 12,00 -ELEVABILI A 15-.

I TRE COMPARTI SONO STATI SUDDIVISI IN COMPLESSIVI 29 LOTTI PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 113.765,00, LA CONSISTENZA MEDIA DEI LOTTI VARIA DA UN MINIMO DI MQ. 500,00 AD UN MASSIMO DI MQ. 10.266,00 -VEDI RELAZIONE-.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AL PUNTO 13, DELLE PREMESSE AL FINE DI TRASFERIRLI AL COMUNE STESSO DOPO IL POSITIVO COLLAUDO. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA ALTRESI' A TRASFERIRE AL COMUNE ANCHE LE AREE VERDI, RELATIVAMENTE AI COMPARTI ATTUATI, DESTINATE A CONTENERE I NECESSARI BACINI DI LAMINAZIONE, IN UNA QUANTITA' MAGGIORE RISPETTO A QUANTO PREVISTO A COMPENSAZIONE DELLE OPERE DI ATTREZZATURA GIA' PREVISTE NEL PRIMO STRALCIO SOPRA RICHIAMATO -SI VEDA LA TAVOLA N. 03-. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA ALLA STIPULA DI UN ACCORDO, ENTRO 6 MESI DALLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE, PER IL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO AL PUNTO 6 DELLE PREMESSE, CON L A.M.I. DI IMOLA O SUOI SUCCESSORI.

ARTICOLO 5 - QUANTIFICAZIONE DEI COSTI IL SOGGETTO ATTUATORE DELLE AREE PRODUTTIVE SI IMPEGNA ALLA CORRESPONSIONE DI QUANTO DOVUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA REALIZZATE DALL AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRECISAMENTE:

- LA SOCIETA' "SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA S.TE.P.RA. - SOCIETA' CONSORTILE MISTA", S.T. MQ. 78.801,00 X 4,32 = EURO 340.420,32;

- DASSASSO CORRADO, S.T. MQ. 500,00 X 4,32 = EURO 2.160,00.

TALE CORRESPONSIONE DOVRA' AVVENIRE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE. I PROPRIETARI DELLE AREE A DESTINAZIONE ABITATIVA,

PRESISTENTI SULL AREA INTERESSATA DAL PRESENTE PROGETTO, NON SONO INTERESSATI ALLA COMPARTICIPAZIONE DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE IN QUANTO GIA' IDONEAMENTE SERVITI DALL ESISTENTE STRADA COMUNALE VIA CASTELLETTO SIA PER QUANTO RIGUARDA LA VIABILITA' SIA PER QUANTO RIGUARDA I SOTTOSERVIZI IVI PRESENTI.

ARTICOLO 6 - VALIDITA' LA PRESENTE CONVENZIONE RELATIVA AL PRIMO E SECONDO COMPARTO DEL MACROLOTTO 10 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO SELICE HA VALIDITA' DI 10 ANNI. ENTRO TRE ANNI, DALLA DATA DI RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE, RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI, VERRANNO REALIZZATE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE NELL'ALLEGATO COMPUTO METRICO, ED ADEMPIUTE DAL SOGGETTO ATTUATORE LE OBBLIGAZIONI PREVISTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE.

ARTICOLO 7 - GARANZIE IL SOGGETTO ATTUATORE, SI IMPEGNA A RILASCIARE POLIZZA FIDEIUSSORIA ASSICURATIVA O BANCARIA A PRIMA RICHIESTA PER L'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00, PARI AL 100% DELLA SPESA COMPLESSIVA, A GARANZIA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI COL PRESENTE ATTO, AL MOMENTO IN CUI VERRA' STIPULATA LA CONVENZIONE DEFINITIVA. LA GARANZIA NON PUO' ESSERE ESTINTA SE NON PREVIO FAVOREVOLE COLLAUDO TECNICO DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI REGOLARITA' DI OGNI ALTRO ADEMPIMENTO CONNESSO; TUTTAVIA LA GARANZIA PUO' ESSERE RIDOTTA IN CORSO D OPERA, SU RICHIESTA DEL SOGGETTO ATTUATORE, QUANDO UNA PARTE FUNZIONALE AUTONOMA DELLE OPERE SIA STATA REGOLARMENTE ESEGUITA E, SEMPRE PREVIO COLLAUDO, ANCHE PARZIALE, IL COMUNE NE ABBAIA ACCERTATO LA REGOLARE ESECUZIONE. LA GARANZIA E' PRESTATATA CON LA RINUNCIA ESPLICITA AL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E NON TROVA APPLICAZIONE L'ARTICOLO 1944, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE. IN OGNI CASO IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO IN SOLIDO CON IL SUO FIDEIUSSORE. LA FIDEIUSSIONE E' OPERATIVA E SOGGETTA AD ESCUSSIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, SENZA NECESSITA' DI PREVENTIVA DIFFIDA O MESSA IN MORA, COL SOLO RILIEVO DELL'ADEMPIMENTO. ANCORCHE' LA GARANZIA SIA COMMISURATA ALL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL COMMA 1, ESSA E' PRESTATATA PER TUTTE LE OBBLIGAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE, ANCHE INDIRETTO CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE, DA QUESTA RICHIAMATE O LA CUI MANCATA O RITARDATO ASSOLVIMENTO POSSA ARRECARRE PREGIUDIZIO AL COMUNE, SIA COME ENTE TERRITORIALE SIA COME SOGGETTO IURE PRIVATORUM, SIA COME AUTORITA' CHE CURA IL PUBBLICO INTERESSE. LA GARANZIA COPRE ALTRESI', SENZA ALCUNA RISERVA, I DANNI COMUNQUE DERIVANTI NEL PERIODO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE A CURA DEL SOGGETTO ATTUATORE DI CUI ALL'ARTICOLO 12, COMMA 1, NONCHE' LE SANZIONI AMMINISTRATIVE, SIA DI TIPO PECUNIARIO CHE RIPRISTINATORIO O DEMOLITORIO, IRROGATE DAL COMUNE A QUALSIASI TITOLO DI APPLICAZIONE DELLA CONVENZIONE, DIVENUTE INOPPUGNABILI E DEFINITIVE.

ARTICOLO 8 - PERMESSI A COSTRUIRE DOPO LA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE IL SOGGETTO ATTUATORE POTRA' OTTENERE IL PERMESSO A COSTRUIRE, PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, LA RICHIESTA POTRA' AVVENIRE PER STRALCI FUNZIONALI INDIVIDUABILI NEI COMPARTI DI PROGETTO. IL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE PER L EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI, POTRA' AVVENIRE SOLAMENTE DOPO L'INIZIO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE, IN CONFORMITA' AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI NONCHE' AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DI QUEST'ULTIMO. IL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE E' SUBORDINATO AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DI CUI ALL ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, CON LE MODALITA' E NELLA MISURA IN VIGORE AL MOMENTO DEL

RILASCIO STESSO. PER LE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DI CUI ALL ARTICOLO 3, COMMA 7, GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DETERMINATI PER LE CONCESSIONI EDILIZIE SINGOLE CON DELIBERAZIONE COMUNALE NON SONO DOVUTI IN QUANTO GIA ASSOLTI CON IL PAGAMENTO DIRETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. L AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI EDIFICATI SARA' OTTENIBILE AL MOMENTO IN CUI LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIABILI E TECNOLOGICHE A SERVIZIO DEGLI STESSI SARA' ESEGUITO AL PUNTO DA GARANTIRNE L'ACCESSIBILITA' E LA FUNZIONALITA' IN PIENA SICUREZZA.

ARTICOLO 9 - VARIANTI E' CONSENTITO APPORTARE IN FASE DI ESECUZIONE, SENZA LA NECESSITA' DI APPROVAZIONE DI PREVENTIVA VARIANTE, MODIFICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE CHE NON ALTERINO LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DI IMPOSTAZIONE PREVISTE NEGLI ELABORATI GRAFICI E NELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, NON INCIDANO SUL DIMENSIONAMENTO GLOBALE DEGLI INSEDIAMENTI E NON DIMINUISCANO LA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E A VINCOLO DI DESTINAZIONE PUBBLICA. NON SONO CONSIDERATE VARIANTI E PERTANTO SONO SEMPRE AMMESSE, PURCHE' SIANO CONFORMI AL REGOLAMENTO EDILIZIO E, IN PARTICOLARE, ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA E AI CRITERI COSTRUTTIVI IVI PREVISTI:

A- L'EDIFICAZIONE DI VOLUMI E DI SPAZI CON CONFIGURAZIONE NON RADICALMENTE DIVERSA DAGLI ESEMPI DESCRITTI NEGLI ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, SEMPRE NEL RISPETTO DELLE DISTANZE LEGALI;

B- L'EDIFICAZIONE IN ADERENZA SU LOTTI CONTIGUI INTERNI AL COMPARTO, ANCHE AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DEL DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444;

C- LO SPOSTAMENTO DEI PASSI CARRAI PREVISTI NELLE PLANIMETRIE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, FERMA RESTANDO LA DISCIPLINA DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA E DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE;

D- LA FORMAZIONE DI PERCORSI DI PENETRAZIONE PRIVATI INTERNI AI LOTTI;

E- LO SPOSTAMENTO O LA SOPPRESSIONE DI UNA O PIU' DIVIDENDI TRA I LOTTI, CON LA VARIAZIONE DEL NUMERO DI QUESTI ULTIMI, FATTA SALVA LA NON MODIFICABILITA' DELL UBICAZIONE, DELLA CONFORMAZIONE E DELL'ESTENSIONE DELLE AREE DESTINATE ALL USO PUBBLICO. LE VARIANTI NON RIENTRANTI TRA LE IPOTESI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, DEVONO ESSERE AUTORIZZATE CON LA PROCEDURA RICHIESTA PER UN NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE, CHE TENGA CONTO DI QUANTO GIA' REALIZZATO.

LE VARIAZIONI NON POSSONO COMPORTARE, NE' ESPRESSAMENTE NE' TACITAMENTE, PROROGA DEI TERMINI DI ATTUAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE; SALVO CHE CIO' NON DIPENDA DA COMPORTAMENTI DEL COMUNE.

ARTICOLO 10 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE ULTIME LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OGNI ALTRO ADEMPIMENTO COSTRUTTIVO, IL SOGGETTO ATTUATORE PRESENTA AL COMUNE UNA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA ULTIMAZIONE; LE OPERE SONO COLLAUDATE A CURA DEL COMUNE E A SPESE DELLA DITTA CONCESSIONARIA CHE NE DEVE ANTICIPARE L'ONERE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE MEDESIMO ENTRO I DUECENTOSETTANTA GIORNI SUCCESSIVI ALLA STESSA RICHIESTA. QUALORA IL COMUNE NON PROVVEDA AL COLLAUDO FINALE ENTRO I DUECENTOSETTANTA GIORNI DALLA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA ULTIMAZIONE DELLE OPERE, OVVERO NON PROVVEDA ALLA SUA APPROVAZIONE ENTRO I SUCCESSIVI TRE MESI DALL'EMISSIONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO, QUESTO SI INTENDE RESO IN SENSO FAVOREVOLE. PER MOTIVATE RAGIONI PUO' ESSERE DISPOSTO IL COLLAUDO

PARZIALE DI UN COMPLESSO UNITARIO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI UN SUB-COMPARTO AUTONOMAMENTE FUNZIONALE, A RICHIESTA MOTIVATA DAL SOGGETTO ATTUATORE OVVERO A RICHIESTA DEL COMUNE. IN TAL CASO PER OGNI COLLAUDO PARZIALE SI PROCEDE CON LE MODALITA' DI CUI AL COMMA 1, FERMO RESTANDO CHE QUALORA IL COLLAUDO PARZIALE SIA RICHIESTO DAL COMUNE PER ESIGENZE PROPRIE QUEST' ULTIMO NE ASSUME IL RELATIVO MAGGIOR ONERE. AI COLLAUDI PARZIALI NON SI APPLICA LA PROCEDURA DEL COLLAUDO TACITO O DELL'APPROVAZIONE TACITA DEL COLLAUDO DI CUI AL COMMA 2.

ARTICOLO 11 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE LA MANUTENZIONE E LA CONSERVAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE, ANCORCHE' GIA' CEDUTE FORMALMENTE AL COMUNE, RESTA A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE SINO ALL'APPROVAZIONE DEL COLLAUDO FINALE, O, IN ASSENZA DEL COLLAUDO PER INADEMPIMENTO DEL COMUNE, SINO ALLA SCADENZA DEI TERMINI DI CUI ALL'ARTICOLO 10, COMMA 2. QUALORA IL COMUNE ABBAIA RICHIESTO ED EFFETTUATO IL COLLAUDO PARZIALE DI CUI ALL'ARTICOLO 10, COMMA 3, L' ONERE DELLA MANUTENZIONE E DELLA CONSERVAZIONE DELLA PARTE COLLAUDATA E' TRASFERITO AL COMUNE MEDESIMO. NEL CASO CHE IL COLLAUDO PARZIALE, DI CUI ALL'ARTICOLO 10, COMMA 3, SIA RICHIESTO DAL SOGGETTO ATTUATORE, L'ONERE DELLA MANUTENZIONE E DELLA CONSERVAZIONE DELLA PARTE COLLAUDATA RESTA A CARICO DEL MEDESIMO SOGGETTO ATTUATORE SINO ALL'APPROVAZIONE DEL COLLAUDO FINALE.

ARTICOLO 12 - ASSEGNAZIONE AREE PRODUTTIVE LA SOCIETA' "-----" COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA NEL CORSO DELL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI, DERIVANTI DAL PRESENTE PROGETTO, HA RISPETTARE LE INDICAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MASSA LOMBARDA NEL PROPRIO REGOLAMENTO PER L ASSEGNAZIONE LOTTI AREA PRODUTTIVA -DELIBERA DI C.C. N. 48 DEL 29 GIUGNO 2006- COME GIA' ESPLICITATE NEL PROPRIO BANDO AVVISO PUBBLICO IN DATA 9 MARZO 2007.

ARTICOLO 13 - SPESE TUTTE LE SPESE, COMPRESSE LE IMPOSTE E TASSE,PRINCIPALI E ACCESSORIE, INERENTI E DIPENDENTI, RIGUARDANTI LA CONVENZIONE E GLI ATTI SUCCESSIVI OCCORRENTI ALLA SUA ATTUAZIONE, COME PURE LE SPESE AFFERENTI LA REDAZIONE DEI TIPI DI FRAZIONAMENTO DELLE AREE IN CESSIONE, QUELLE INERENTI I ROGITI NOTARILI E OGNI ALTRO ONERE ANNESSO E CONNESSO, SONO A CARICO ESCLUSIVO DELLA SOCIETA' "-----".

ARTICOLO 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI IL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI 1B STRALCIO E' COMPOSTO DA:

1. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA;
2. RELAZIONE GEOLOGICA;
3. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL INTERVENTO;
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MACROLOTTO 10;
5. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 01 – RILIEVO DELLO STATO DI FATTO, ESTRATTO CATASTALE, PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI;
6. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 01B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 02 - INSERIMENTO PLANIMETRICO NEL PIANO SELICE;
8. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 03 - PLANIMETRIA PROGETTO – INDIVIDUAZIONE COMPARTI DI ATTUAZIONE;
9. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 04 - VIABILITA' MACROLOTTO;
10. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 05 - FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE;
11. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 06 -LINEE GAS ED ACQUEDOTTO CIVILE ED INDUSTRIALE;
12. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 07 LINEA ENERGIA ELETTRICA - LINEE TELEFONICHE;

13. ELABORATO GRAFICO TAVOLA 08 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE E LINEA DATI.

IL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE E' PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE; IL COMUNE E IL SOGGETTO ATTUATORE, IN PIENO ACCORDO, STABILISCONO CHE GLI ATTI DI CUI AL COMMA 1, QUALI ATTI PUBBLICI ALLEGATI ALLE DELIBERAZIONI DI ADOZIONE E APPROVAZIONE E PER TALE MOTIVO DEPOSITATI NEGLI ORIGINALI DEL COMUNE, INDIVIDUABILI UNIVOCAMENTE E INEQUIVOCABILMENTE, NON VENGONO ALLEGATI MATERIALMENTE ALLA CONVENZIONE.

ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI IL SOGGETTO ATTUATORE RINUNCIA AD OGNI DIRITTO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE CHE POTESSE COMPETERE IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE CONVENZIONE. I SOTTOSCRITTI AUTORIZZANO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI ALLA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE AFFINCHE' SIANO NOTI A TERZI GLI OBBLIGHI ASSUNTI, ESONERANDOLO DA OGNI RESPONSABILITA'. AL FINE DELLA CONCESSIONE DI EVENTUALI BENEFICI FISCALI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA, SI DA' ATTO CHE TUTTE LE CESSIONI DI AREE E MANUFATTI DI CUI AL PRESENTE ATTO, SONO FATTE IN ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. AI FINI DELLA TRASCRIZIONE DI QUESTA CONVENZIONE LE PARTI DICHIARANO:

- ----- E -----, DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI MA CHE I DIRITTI DI LORO SPETTANZA OGGETTO DELLA CONVENZIONE SONO LORO PERSONALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 179, LETTERA B), C.C.;

- ----- E -----, DI ESSERE DI STATO LIBERO."

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 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA),

Rep. 69.849/18.637, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.547/17.843

La vendita oggetto del presente atto viene convenuta e 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 attive e passive, quali attualmente esistono, se e come inerenti.

L'immobile viene trasferito così come si possiede e si ha diritto di possedere dal venditore e come allo

stesso è pervenuto per il titolo innanzi citato.

[...]

Garantisce l'alienante la piena, assoluta ed esclusiva proprietà dell'immobile in contratto, la libera disponibilità dello stesso, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, nonché da liti pendenti e da ordinanze sindacali del divieto di disporre, di cui all'articolo 30, comma settimo, del citato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

- atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA),
Rep. 69.851/18.639, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.545/17.844 e ai nn. 29.546/17.845

Le vendite che precedono sono stipulate a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno degli immobili alienati, quali innanzi descritti, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù apparenti, attive e passive, quali attualmente esistenti, se e come inerenti, così come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori e come agli stessi gli immobili sono pervenuti per i titoli innanzi indicati.

Garantiscono gli alienanti la piena, assoluta ed esclusiva proprietà degli immobili in contratto, la libera disponibilità degli stessi, la loro provenienza per validi e legittimi titoli e la loro immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, nonché da liti pendenti e da ordinanze sindacali del divieto di disporre, di cui all'articolo 30, comma settimo, del citato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Gli effetti giuridici ed economici di questo atto, per ogni relativa conseguenza, utile ed onerosa, hanno decorrenza da oggi, con la immissione della società acquirente nel possesso degli immobili acquistati, che vengono consegnati liberi e sgomberi da persone e cose.

- atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA),
Rep. 69.890/18.668, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.308/18.313

La vendita oggetto del presente atto viene convenuta e 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 attive e passive, quali attualmente esistono, se e come inerenti; così come si possiede e si ha diritto di possedere dal venditore e come allo stesso l'immobile è pervenuto per il titolo innanzi citato.

[...]

Garantisce l'alienante la piena, assoluta ed esclusiva proprietà dell'immobile in contratto, la libera disponibilità dello stesso, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, nonché da liti pendenti e da ordinanze sindacali del divieto di disporre, di cui all'articolo 30, comma settimo, del citato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Gli effetti giuridici ed economici di questo atto, per ogni relativa conseguenza, utile ed onerosa, hanno decorrenza da oggi, con la immissione della: società acquirente nel possesso dell'immobile acquistato, che viene consegnato libero e sgombero da persone e cose.

- atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.309/18.314

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto della presente vendita non è recintato e che lungo il suo confine con la restante proprietà della società venditrice, a cura e spese della società acquirente, verrà realizzata una recinzione in rete metallica su cordolo di calcestruzzo.

[...]

La vendita oggetto del presente atto viene convenuta e stipulata a corpo e non a misura - anche nel caso in cui eventuali differenze fra la superficie indicata e quella effettiva risulti superiore al ventesimo, come le Parti espressamente riconoscono - nello stato di fatto e di diritto odierno dell'immobile in contratto, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali attualmente esistono, se e come inerenti, vincoli di Piano Regolatore, diritti ed obblighi derivanti dallo statuto del Consorzio Obbligatorio di Bonifica della Romagna Occidentale con sede in Lugo, Consorzio le cui finalità ed il cui statuto e regolamento il rappresentante della società acquirente dichiara che quest'ultima conosce ed accetta; il tutto così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla società venditrice e come alla stessa l'immobile è pervenuto per i titoli innanzi indicati.

[...]

Garantisce la società alienante la piena, assoluta ed esclusiva proprietà dell'immobile in contratto, la libera disponibilità dello stesso, la sua provenienza per validi e legittimi titoli e la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, nonché da liti pendenti e da ordinanze sindacali del divieto di disporre, di cui all'articolo 30, comma settimo, del citato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Gli effetti giuridici ed economici di questo atto, per ogni relativa conseguenza, utile ed onerosa, hanno decorrenza da oggi, con la immissione della società acquirente nel possesso dell'immobile acquistato, libero da persone e cose, della Parte acquirente.

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 ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna rilasciato al n. 111/2023/R-CDU in data 24/05/2023, prot. 37789, a seguito di domanda del 05/03/2023, prot. 15615, prat. 103/2023/CDU:

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Massa Lombarda** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 35 Mappali 331 - 332 - 336 - 340 - 343 - 344 - 349 - 350 - 352 - 354 - 356 - 357 - 358 - 360 - 362 - 363 - 365 - 366 - 368 - 369 - 371 - 373 - 374 - 375 - 376 - 378 - 379 - 381 - 382 - 389 - 390;**

risulta classificato

- **nel PSC** l'area in oggetto ricade in:

- ASP1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive di rilievo comunale (C) - ART.5.4;
- ASP1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive di rilievo sovracomunale "strategici" (SS) - ART. 5.4 (Mapp. 389 - 390 - 331 - 343 - 340 - 336 - 332 - 344 - 349);
- Disposizioni per aree particolari - ART.1.6;
- ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale "strategici" (SS) - ART.5.7 (Mapp. 350 - 352 - 354 - 357 - 360 - 373 - 382 - 378 - 381 - 374 - 376 - 379 - 375 - 362 - 366 - 363 - 356 - 371 - 369 - 358 - 365 - 368);
- Porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico in quanto frutto di piani attuativi unitari attuati o in corso di attuazione sulla base di PUA scadenza 31/10/2024, regolamentato da apposita Convenzione Rep. 6643/2444 del 31/07/2007 autenticata dal Notaio Saraceno Gianvito - ART.5.2;

- **nel RUE** l'area in oggetto ricade in:

- ASP1.1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive sovracomunali "strategici" prevalentemente manifatturiere - ART.4.4.2 (Mapp. 389 - 390 - 331 - 343 - 340 - 336 - 332 - 344 - 349);
- ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) - ART.4.5.2 (Mapp. 350 - 352 - 354 - 357 - 360 - 373 - 382 - 378 - 381 - 374 - 376 - 379 - 375 - 362 - 366 - 363 - 356 - 371 - 369 - 358 - 365 - 368);
- Disposizioni per aree particolari - ART. 4.8.1;
- Perimetro del comparto di attuazione in iter PUA, scadenza 31/10/2024, regolamentato da apposita Convenzione Rep. 6643/2444 del 31/07/2007 autenticata dal Notaio Saraceno Gianvito - CAPO 4.2

- **nel CUT** l'area in oggetto ricade in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) - Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario -

Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;

- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) - Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>2 \leq 5$ (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.).

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.

Si osserva che il citato certificato di destinazione urbanistica ha perso di validità per la decorrenza annuale e dovrà essere richiesto nuovamente al momento del trasferimento.

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Massa Lombarda n. 22 del 26/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [Scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato (limitatamente alle particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 389 e 390)
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) [Scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: I 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 Massa Lombarda n. 23 del 26/03/2019 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] (limitatamente alle particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381 e 382)
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1] (limitatamente alle particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 389 e 390)
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Disposizioni per aree particolari [art. 1.6]
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Porzioni degli ambiti consolidati frutto di PUA [art. 5.2] (limitatamente alle particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 389 e 390)

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Massa Lombarda n. 25 del 26/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC] (limitatamente alle particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 389 e 390)
- 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.

[...]

6bis. Per il Comune di **Massa Lombarda**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n. 1**: sono ammessi gli interventi previsti come da convenzione sottoscritta in data 26/07/2002. All'esaurimento dell'indice edificatorio si applicano le norme degli ambiti in cui ricade.

Area **n. 2**: sono ammessi gli interventi previsti nell'atto di Consiglio Comunale n.28 del 16/04/2003.

L'attuazione dei macro lotti dovrà avvenire previa sottoscrizione di specifiche convenzioni entro il 31/12/2022, successivamente per le aree non convenzionate si applicano le norme degli ambiti in cui ricadono.

Area **n. 3**: sono ammessi per la pratica edilizia 55/2011 gli interventi della zona D di espansione del previgente PRG. La stipula della convenzione dovrà avvenire, previa sottoscrizione, entro il 31/12/2019, successivamente a tale data si applicano le norme e le modalità di attuazione dell'ambito in cui ricade.

- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Perimetro del comparto di attuazione in iter [Capo 4.2] (limitatamente alle particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 389 e 390)
- Gruppo: TERRITORIO URBANIZZABILE: ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) [Art. 4.5.2] (limitatamente alle particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381 e 382)

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.

- Gruppo: TERRITORIO URBANO: ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "strategici" manifatturieri

[Art. 4.4.2] (limitatamente alle particelle 332, 336, 344, 349 e 390)

Di cui si riporta stralcio della norma:

Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1.1

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

2. Destinazioni d'uso ammesse.

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b4, b5, b6, b14.1 (limitatamente alle attività sportive), b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, d1, d3;

- a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq 150 per ciascuna unità produttiva che abbia una SC ad uso produttivo di almeno 600 mq. Le unità immobiliari residenziali devono essere fisicamente integrate nell'edificio produttivo, ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi. Non è comunque ammesso realizzare alloggi negli insediamenti che siano stati attuati attraverso un PUA che non prevedeva la presenza di residenza.

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

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

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

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

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

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

3. Tipi di intervento edilizio ammessi:

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

a) a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui alla successiva lettera c), sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: -MO, MS, RRC, RE, D.

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

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

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

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

- IC max = 50% della SF;
- SP minima = 10% della SF.

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

- UF max = 0,65 mq./mq ovvero = a UF preesistente se superiore;
- IC max = 65% della SF, ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF, ovvero = alla SP preesistente se inferiore.

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

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

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

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

- Gruppo: TERRITORIO URBANO: V - Spazi aperti attrezzati a verde [Art. 3.1.2] (limitatamente alla particella 340)
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Principali parcheggi pubblici [Art. 3.1.2] (limitatamente alla particella 340)

Di cui si riporta stralcio della norma:

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE,

insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..

4. Usi ammissibili – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3, f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche).

Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b,c,d del precedente comma 2) (simbolo **AS**)

b) zone per attrezzature religiose ai sensi della definizione dell'uso b10.2 (simbolo **R**)

c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport e usi pubblici collettivi (lettera f e g del precedente comma 2) (simbolo **VS**)

e) zone per parcheggi pubblici (lettera h del precedente comma 2) (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC. Gli interventi DR, AM, NC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. sono disciplinati in sede di POC oppure previa delibera della Giunta Comunale.

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 effettivamente iniziata (almeno parzialmente).

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 (benché ormai privo di validità) si allega alla presente relazione peritale e che dovrà essere necessario predisporre aggiornamento all'aggiudicazione del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base del sopralluogo svolto, il bene risulta privo di manufatti e/o fabbricati tali da necessitare titolo autorizzativo, salvo la presenza di una cabina elettrica, apparentemente prevista nell'ambito dei titoli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Riguardo alla ricostruzione amministrativa, risulta la precedente convenzione citata ed in specifico la

convenzione del 31/07/2007 (scrittura privata autenticata Notaio G. Saraceno di Lugo, Rep. n. 6643/2444)

“Convenzione urbanistica per l’attuazione primo stralcio del “comparto 10” del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Selice” e cessione gratuita di area al Comune di Massa Lombarda.

Nell’ambito della citata convenzione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 114/2007 prot. n. 861 del 26/01/2008 intestato alla Società “-----” per Piano Particolareggiato per l’attuazione del III stralcio Piano Area SELICE ad uso produttivo – I e II comparto, sito in Massa Lombarda (RA), via Castelletto – via Argine San Paolo;
- Fine lavori del 03/04/2012.

Le opere sopradette non risultano né collaudate né cedute.

A parere dello scrivente, stante l’attuale previsione dello strumento urbanistico nonché per l’avvenuta esecuzione (ancorché parziale) delle opere di urbanizzazione, il futuro acquirente dovrà procedere alla presentazione di titoli per il completamento delle opere di urbanizzazione e successivo loro collaudo e cessione, salvo che non eseguite direttamente dall’amministrazione pubblica.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto risulta dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/02/2024 e 18/02/2024 sino al ventennio di provenienza nonché quanto indicato più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.547/17.843; atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639, trascritto il 16/11/2006 ai nn. 29.545/17.844 e ai nn. 29.546/17.845; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.308/18.313; atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine

(RA), Rep. 69.892/18.669, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 30.309/18.314), 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 prevalentemente beni censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e quanto rappresentato nell'estratto di mappa. Come già detto, si rileva che sussiste cabina ENEL (non individuata né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati) presente all'interno della particella 340, che dovrà essere evidentemente oggetto di accatastamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

Non appare necessario per la procedura fallimentare eseguire operazioni catastali di frazionamento, stante comunque la vendita in un unico macrolotto.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Come segnalato, sebbene catastalmente siano indicate varie colture (seminativo, prato) il terreno non risulta coltivato. 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 ASP1.1 (Ambiti sovracomunali "strategici" manifatturieri)** (particelle 332, 336, 344, 349 e 390) di superficie fondiaria (catastale) complessiva di mq 24.275
- **aree destinate a standard (V - Spazi aperti attrezzati a verde; Principali parcheggi pubblici e strade)** (particelle 331, 340, 343 e 389) di superficie (catastale) complessiva di mq 7.369
- **aree destinate a ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali**

"strategici" (SS) [Art. 4.5.2] (particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381 e 382) di superficie territoriale (catastale) complessiva di mq 36.891

per una superficie territoriale complessiva (valutata catastalmente) di mq 68.535.

Come detto nel paragrafo iniziale di Opportunità di vendita in più lotti e relativa formazione, i SUBLOTTI hanno le seguenti relative consistenze:

1. SUBLOTTO 1:

aree destinate a ASP1.1 (Ambiti sovracomunali "strategici" manifatturieri) (particelle 332, 336, 344, 349 e 390) di superficie fondiaria (catastale) complessiva di mq 24.275

aree destinate a standard (V - Spazi aperti attrezzati a verde; Principali parcheggi pubblici e strade) (particelle 331, 340, 343 e 389) di superficie (catastale) complessiva di mq 7.369

per una superficie territoriale complessiva (valutata catastalmente) di mq 31.644

2. SUBLOTTO 2:

aree destinate a ASP2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali "strategici" (SS) [Art. 4.5.2] (particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365,

366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381 e 382) di superficie territoriale (catastale) complessiva di mq 36.891

per una superficie territoriale complessiva (valutata catastalmente) di mq 36.891

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

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto, della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in cui si trovano i beni, si ritiene di svolgere una stima per

comparazione dei prezzi, che consiste per metodo estimativo nella determinazione del valore per comparazione rispetto ad altri in libero mercato aventi caratteristiche analoghe e/o assimilabili.

Pertanto, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando in particolare quanto riportato nel Regolamento per l'applicazione della "nuova" IMU (Delibera C.C. n. 106 del 26/11/2020 del Comune di Massa Lombarda) riportante:

- il prezzo base di €/mq 64,00 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 50,00 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

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* ha alienato solamente un lotto facente parte del comparto (peraltro non edificato), si assumono 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 con urbanizzazione completata (superficie fondiaria)
€/mq 48,00
- area di terreno per attività produttive edificabili non urbanizzata/non convenzionata (superficie territoriale)
€/mq 24,00

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, si ritiene di considerare un deprezzamento forfettario ed indicativo pari al 10% del prezzo precedentemente ottenuto relativamente al SUBLOTTO 1 e pari al 20% del prezzo precedentemente ottenuto relativamente al SUBLOTTO 2 (in ragione della ulteriore minore appetibilità).

Inoltre si ritiene opportuno considerare un deprezzamento forfettario di € 100.000,00 connesso agli adempimenti per il completamento delle opere di urbanizzazione e degli oneri di convenzione, valutati sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle opere ancora da realizzare rispetto al progetto urbanistico, compresi anche degli adempimenti tecnici e professionali connessi alla progettazione, convenzione ed esecuzione dei lavori sopradetti.

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 (richiamando comunque quanto sopra esposto).

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

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

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

CONTEGGI DI STIMA

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

SUBLOTTO N. 1

area di terreno edificabile a destinazione produttiva	mq	24.275	x €/mq	48,00	€ 1.165.200,00
sommano					€ 1.165.200,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 116.520,00
restano					€ 1.048.680,00
detrazioni per costi di ripristini e completamenti					-€ 100.000,00
restano					€ 948.680,00
detrazioni per costi tecnici e adempimenti di natura tecnica					€ 0,00
restano					€ 948.680,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)					€ 0,00
restano					€ 948.680,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 948.680,00
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 948.680,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 142.302,00
restano					€ 806.378,00
valore da inserire nel bando¹					€ 805.000,00

SUBLOTTO N. 2

area di terreno edificabile a destinazione produttiva non urbanizzata/non convenzionata	mq	36.891	x €/mq	24,00	€ 885.384,00
sommano					€ 885.384,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-20,00%	-€ 177.076,80
restano					€ 708.307,20
detrazioni per costi di ripristini e completamenti					€ 0,00

1 Valore approssimato ai 5.000,00 Euro inferiori o superiori

restano		€ 708.307,20
detrazioni per costi tecnici e adempimenti di natura tecnica		€ 0,00
restano		€ 708.307,20
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)		€ 0,00
restano		€ 708.307,20
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		€ 0,00
restano		€ 708.307,20
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 708.307,20
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 106.246,08
restano		€ 602.061,12
valore da inserire nel bando²		€ 600.000,00

2 Valore approssimato ai 5.000,00 Euro inferiori o superiori

CONCLUSIONI

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

SUBLOTTO n. 1 Area di terreno edificabile a destinazione produttiva e opere di urbanizzazione da completare e da cedere	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti in Comune di Massa Lombarda, via Castelletto, via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349 e 389	€ 805.000,00
SUBLOTTO n. 2 Area di terreno edificabile a destinazione produttiva non convenzionate e prive di opere di urbanizzazione	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti in Comune di Massa Lombarda, via Castelletto, via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382 e 390	€ 600.000,00
LOTTO n. 12 Area di terreno edificabile a destinazione produttiva	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti in Comune di Massa Lombarda, via Castelletto, via Argine S. Paolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, Foglio 35, Particelle 331, 332, 336, 340, 343, 344, 349, 350, 352, 354, 356, 357, 358, 360, 362, 363, 365, 366, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 381, 382, 389 e 390	€ 1.405.000,00

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

Ravenna, 9 aprile 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Nota di trascrizione della sentenza di fallimento
3. Documentazione ipotecaria e catastale
4. Atti di provenienza:
 - atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.849/18.637;
 - atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.851/18.639
 - atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.890/18.668
 - atto di compravendita del 16/11/2006, Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 69.892/18.669
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. Documentazione amministrativa
12. Certificato di destinazione urbanistica