

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Cotignola

Provincia di Ravenna

Li 12.07.2013

* * *

REFERTO TECNICO DI STIMA DI IMMOBILE

In data 01.marzo.2013 il sig.Tullio Bosi (già Legale rappresentante della società S.I.R.E.A. s.p.a. Barbiano di Cotignola-Ravenna, ora Liquidatore della Società), conferiva incarico al sottoscritto per.agr.Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo Corso Garibaldi n.77 ed iscritto al Collegio dei Periti agrari della Provincia di Ravenna con il n.627, affinché procedesse alla valutazione dell'immobile sito in Cotignola (Ra) località Barbiano via Corriera n.25.

Il sottoscritto, dopo aver proceduto all'esame della documentazione fornitami dalla proprietà e reperita presso gli uffici pubblici competenti quella necessaria, redigeva ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.2
- o 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.2
- o 3.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.3
- o 4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.8
- o 5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.9

o 6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA pag.13

o 7.0) PROVENIENZA pag.14

o 8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.15

o 9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU'pag.15

o 10.0) INFORMAZIONI GENERALI pag.16

o 11.0) METODO DI STIMA pag.17

o 12.0) STIMA DELL'IMMOBILE pag.18

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cotignola (Codice D121) intestato a:

S.I.R.E.A. s.p.a. Società Industriale Resine ed Affini con sede in

Barbiano di Cotignola prop.1000/1000

- Sezione Urbana/ Fg.21-particella 9-Sub.2-cat.D/1 rendita €.38.814,00-Via

Corriera n.1, piano t.

Il tutto insistente su area C.T. Comune di Cotignola fg.21 particella 9 Ente

Urbano mq.15.509

- Sezione Urbana/ Fg.21-particella 415-Sub./-Cat.Area Urbana-Consistenza

mq.8-Via Corriera, piano t.

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione *Attività Industriale*

oltre tettoie, locali tecnici e area esterna di pertinenza ubicata in Comune di

Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25.

L'immobile è composto essenzialmente da un corpo di fabbrica principale

che presenta forma irregolare per effetto di saturazioni e ampliamenti eseguiti in epoche differenti con svariate tipologie costruttive sia per consistenza materica che per grado di finitura.

Il corpo di fabbrica principale, ove sono collocate tutte le zone funzionali all'attività industriale, si sviluppa essenzialmente al piano terreno fatto salvo per n° 2 locali uso *ufficio* oltre servizio igienico e alcuni vani tecnici, ubicati al piano primo.

Di pertinenza dell'immobile sono pure le tettoie, anche parzialmente tamponate presenti in corpi staccati in prossimità dei confini di particella, e l'area esterna costituente la porzione non edificata della particella 9 del foglio 21 del Comune di Cotignola.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono risultate di circa:

- *Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495;*
- *Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali tecnici, mq. 7833;*
- *Tettoie mq. 629;*
- *Area coperta e scoperta mq.15.509*

La superficie delle aree esterne, di pertinenza esclusiva prive di rilevanza ai fini urbanistici, non saranno considerate nel calcolo del valore commerciale unitario del bene.

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

1) **Trattasi della piena proprietà** di fabbricato a destinazione Industriale posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25, con

accessi carrai e pedonali prospicienti la stessa via.

Il complesso immobiliare presenta in fregio alla pubblica via cancellata in metallo a disegno semplice verniciata a smalto colore bianco, con sottostante muretto in c.l.s. gettato in opera.

Gli accessi, pedonale e carrabile, sono custoditi mediante cancelli metallici verniciati a smalto colore bianco, con apertura di tipo ad anta il primo e scorrevole il secondo, mentre sugli altri confini è stata posta in opera recinzione metallica a maglie con sottostante muretto, oppure lastre in cemento prefabbricato quale "retro" delle tettoie.

Le aree esterne, di distacco sui confini, vengono utilizzate come camminamenti, spazi di sosta e deposito, e sono costituite prevalentemente da una pavimentazione in cemento industriale.

L'immobile a destinazione *Industriale/Artigianale* edificato nei primi anni '60 e successivamente interessato da notevoli interventi edilizi di ampliamento e modifica, si sviluppa essenzialmente su un unico corpo di fabbrica al piano terreno recante forma irregolare e diversa consistenza materica e di finitura.

Le principali caratteristiche costruttive, di dotazione e finitura si vanno di seguito a descrivere puntualmente con riferimento al tipo di destinazione dei locali analizzati, nelle presenti categorie:

- A) Strutture portanti e finiture esterne;
- B) Uffici amministrativi, commerciali, tecnici e accessori diretti;
- C) Officina meccanica, magazzini e locali funzionali all'attività industriale;
- D) Tettoie.

A) STRUTTURE PORTANTI E FINITURE ESTERNE

L'immobile in oggetto, consistente in fabbricato produttivo edificato per ampliamenti, presenta in parte strutture portanti in c.l.s., in parte strutture prefabbricate di cemento armato o strutture metalliche.

Nello specifico, i locali *ufficio* sia al piano terra che nel corpo posto al piano primo, presentano struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente e internamente civilmente intonacata e tinteggiata colore chiaro.

I locali adibiti a *officina meccanica e magazzino* presentano strutture in elevazione in calcestruzzo armato o elementi metallici che costituiscono altresì zone adibite a soppalchi, o di orditura dei solai di copertura, differenti da locale a locale in funzione dell'epoca di realizzazione, sia per forma che per materiale impiegato.

Il manto di copertura dei locali principali e delle tettoie in corpo staccato risulta prevalentemente in lastre di "Eternit", oppure, in limitate zone, in lastre di onduline in pvc colore verde.

Le *Tettoie* presentano nella quasi totalità strutture metalliche in elevazione di differente consistenza materica e forma, tamponate in parte mediante lastre di cemento, in parte con lamiera zincata, muratura o onduline in pvc.

B) UFFICI E ACCESSORI DIRETTI

I locali *ufficio*, ubicati in diverse zone dell'immobile in virtù del tipo di specifica destinazione - *commerciale, amministrativo, tecnico* - presentano paramenti in muratura civilmente intonacata e tinteggiata colore chiaro.

- UFFICI COMMERCIALI E AMMINISTRATIVI

Il corpo *Uffici commerciali - amministrativi*, ubicato al piano terra,

prospiciente l'area esterna e la pubblica Via Corriera, presenta porta di ingresso in alluminio anodizzato e vetro, con sovrastante pensilina.

I paramenti interni divisorii sono in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata color chiaro.

Internamente si riscontrano diversi tipi di pavimentazione: piastrelle di gres color cotto, gres ceramicato di diversa tonalità cromatica e piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, alcune recanti specchiature in vetro del tipo zigrinato.

Gli infissi interni alle finestre sono prevalentemente in p.v.c. con vetrocamera; esternamente sono presenti avvolgibili in plastica color azzurro.

Si rileva, quale collegamento tra la presente zona uffici e l'archivio ubicato al piano primo, una scala a chiocciola in arredo realizzata in elementi metallici verniciati color beige. Sia la scala, che il locale posto al piano primo, non risultano identificati negli elaborati grafici allegati ai nulla osta rilasciati afferenti il cespite in oggetto.

- UFFICI TECNICI POSTI AL PIANO PRIMO

Tale corpo di fabbrica, edificato in ampliamento e aderente al fabbricato principale, risulta accessibile dai locali adibiti a *officina meccanica e magazzino* mediante scala in arredo in elementi metallici che conduce ad un livello rialzato rispetto il piano terra, e porta di accesso in alluminio e vetro.

I divisorii interni sono in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata color chiaro.

La pavimentazione in gres ceramicato.

Le porte interne sono in legno tamburato color mogano.

Gli infissi interni alle finestre sono in p.v.c. color bianco con vetrocamera; esternamente sono presenti avvolgibili in plastica.

- ACCESSORI DIRETTI

I *servizi igienici* presentano prevalentemente pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica di scelta commerciale.

I sanitari e tipo di finitura sono modesti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli *spogliatoi* utilizzati dal personale presentano paramenti intonacati e tinteggiati con pavimentazione in piastrelle di gres color mattone.

I setti murari costituenti il locale *mensa*, risultano intonacati e tinteggiati color chiaro; la pavimentazione è in prefinto plastico tipo parquet.

I locali di cui sopra sono accessibili mediante porte a due ante in metallo verniciato recanti specchiature in vetro.

C) OFFICINA, MAGAZZINI E LOCALI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'

La porzione di immobile funzionale all'attività *artigianale-industriale* presenta pavimentazione prevalente in battuto di cemento ad esclusione di alcuni locali ove risultano posate in opera piastrelle di gres color mattone.

I locali sono accessibili dall'esterno attraverso corte di pertinenza mediante svariate aperture dotate di portoni in metallo verniciato recanti specchiature in vetro armato o zigrinato.

Gli infissi esterni, in prevalenza del tipo "a bandiera", sono in metallo verniciato dotati di vetro armato.

Internamente, le porzioni murarie costituenti i tamponamenti delle strutture, si presentano essenzialmente privi di finiture; i soffitti recano forma e

consistenza metrica differente in funzione della forma dei locali, delle necessità costruttive e dall'epoca di realizzazione.

Le coperture risultano prevalentemente in lastre di "eternit" come pure limitate porzioni di tamponamento delle pareti esterne di capannone e locali tecnici.

Si rilevano in loco diverse cabine Enel di trasformazione, una accessibile dall'interno dei locali "produzione" e svariati silos in metallo.

I servizi igienici dedicati a questa zona si presentano in modeste condizioni di conservazione.

D) TETTOIE

L'immobile presenta nel suo complesso diversi manufatti uso *Tettoia* in prevalenza posti a delimitazione del confine di proprietà della particella 9 del foglio 21.

Le tecniche costruttive e i materiali impiegati sono in relazione all'epoca costruttiva e comunque di scadente fattura; la copertura risulta comunque nella quasi totalità in lastre di "eternit" e i tamponamenti, ove presenti quali retro tettoia sul confine, sono in pannelli di c.a. prefabbricato.

I tamponamenti presenti invece in fregio all'area esterna di pertinenza risultano in parte in lastre di "eternit" in parte in lastre di onduline in pvc.

4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle porzioni di immobile descritto piano terra e primo, al lordo delle murature e comprensiva dei locali accessori posti in corpo staccato, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica desunta dagli elaborati grafici allegati ai nulla osta rilasciati dal Comune di

Cotignola), è risultata di circa:

- Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495;
- Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali tecnici, mq. 7833;
- Tettoie mq. 629;
- Area coperta e scoperta mq. 15.509

5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Cotignola in riferimento al bene in oggetto, sono emersi i procedimenti amministrativi di seguito riportati:

- o Pratica Edilizia 194/62 prot.2593 del 2.5.62 - Costruzione di fabbricato industriale.
- o Pratica Edilizia 646/66 prot.1328 del 10.3.1966 - Costruzione capannone ad uso industriale. => Certificato di agibilità prot. 1328/66.
- o Pratica Edilizia 854/67 prot.4002 del 16.10.1967 - Ampliamento capannone. => Certificato di agibilità prot.5682/68.
- o Pratica Edilizia 924/68 prot.2011 del 29.3.1968 - Ampliamento capannoni => Certificato di agibilità prot. 5680/68.
- o Pratica Edilizia 963/68 prot.4124 del 8.7.1968 - Ampliamento magazzini di deposito. => Certificato di agibilità prot.5681/68.
- o Pratica Edilizia 1158/69 prot.6208 del 17.11.1969 - Costruzione di un silos.
- o Pratica Edilizia 1449/71 prot.6430 del 19.10.1971 - Nuova costruzione capannone e silos per lavorazione resine. => Certificato di

agibilità *prot.899/73.*

o Pratica Edilizia 1501/71 *prot.8006 del 28.12.1971 - Ampliamento di capannone => Certificato di agibilità prot.5258/74.*

o Pratica Edilizia 2063/75 *prot.8309 del 19.11.1975 - Tettoia per profilati metallici e sopraelevazione del capannone.*

o Pratica Edilizia 1055/1976 *prot.1055 del 6.2.1976 - Costruzione di capannone ad uso industriale.*

o Pratica Edilizia 2317/77 *prot. 3721 del 3.4.1977 - Costruzione di capannone prefabbricato (ampliamento).*

o Concessione Edilizia n. 174/1979 Pratica Edilizia 208/1979 - *Ampliamento dello stabilimento.*

o Concessione Edilizia n. 191/1979 Pratica Edilizia 229/79 *prot.5345 del 8.6.1979 - Ampliamento dello stabilimento.*

o Concessione Edilizia n. 249/1979 Pratica Edilizia 295/79 *prot.9223 del 19.10.1979 - Costruzione silos.*

o Concessione Edilizia n.312/80 Pratica Edilizia 363/80 *prot.2518 del 8.3.1980 - Sopraelevazione di cabina elettrica e generazione di silos per aria calda.*

o **Concessione Edilizia n. 53/86** Pratica Edilizia 57/86 *prot.8356 del 23.11.1986 - Ristrutturazione e ampliamento stabilimento via Corriera*

o **Concessione edilizia in Variante n.33/87** Pratica Edilizia n. 104 *prot. 5568 del 29.5.1987 - Ristrutturazione e ampliamento stabilimento*
Autorizzazione Sismica *prot. 7538 del 12/01/1987 => **Agibilità n. 7/1996***
del 12.4.1996

o Concessione edilizia n. 57/91 Pratica Edilizia n. 497 *prot.7290 del*

18.7.1991- *Ampliamento cabina Enel.*

o Concessione edilizia n. 85/91 Pratica Edilizia n. 527 del 2.11.1991

prot.11301 - Installazione cabina elettrica.

o Autorizzazione edilizia n.16/92 del 29.6.1992, Prot. Ed. 523/92 -

Formazione di piazzale con materiali inerti.

o Concessione edilizia n. 67/92 Pratica Edilizia n. 613 prot.10729 del

1992 - Ampliamento cabina elettrica e locale pompe

o Concessione edilizia n.56/95 Pratica Edilizia n. 907 prot. 5955 del

16.6.1995 - Costruzione di tettoia in acciaio per parcheggio auto.

o Denuncia di Inizio Attività prot.4377 del 12.6.1996 modifiche a

progetto depositato in data 30.4.1996 relativo alla realizzazione di vasca

interrata in c.a. per macchinari.

o Richiesta di Agibilità prot.6335 del 16.6.1994 relativa alle pratiche

edilizie prot.526/91-527/91-497/91-613/92 - Note: Pratica sospesa

o Pratica Edilizia n. 1040 prot.12181 del 18.12.1996 - Note: Pratica

non approvata

o Concessione edilizia n.11/97 Pratica Edilizia n. 1052 prot. 1758 del

24.2.1997 - Installazione di omogeneizzatori e relativo contenitore in

acciaio previa demolizione di capannoni e tettoie esistenti.

o Denuncia di Inizio Attività n° 451 prot. 14663 del 18.12.1999 -

Sopraelevazione struttura in acciaio e installazione di frigorifero

industriale. => Inizio lavori del 9.3.2000, pratica sismica n.9 P.G.

2198/2000, Relaz. strutture ultimate prot. 8536 del 14.7.2000.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati, considerate le

autorizzazioni relative ad interventi puntuali e le richieste che non hanno

avuto esito o tuttora in stato di “sospeso”, la conformità edilizia del cespite sarà da desumersi dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l’ultimo nulla osta rilasciato afferente la complessità edilizia in oggetto, che risulta quello allegato al *Certificato di agibilità n. 7/1996 del 12.4.1996 relativo ai procedimenti edilizi Concessione Edilizia n. 53/86 e Variante n.33/87.*

In particolare, da tale verifica si rilevano le seguenti difformità o carenze amministrative, con riscontro all’elaborato grafico redatto dal sottoscritto, che si allega alla presente relazione di perizia, ove si indicano, come di consuetudine, in rosso le avvenute costruzioni, in giallo le avvenute demolizioni e in verde le variazioni eseguite in forza a titolo edilizio.

- UFFICI COMMERCIALI E AMMINISTRATIVI PT

- Apertura di nuove finestre;
- tamponamento di finestre e porte;
- modifica setti divisorii interni;
- realizzazione mediante tramezzature in muratura intonacata di disimpegno e locali igienici;
- realizzazione di vano uso *archivio* al P1;
- apposizione di scala a chiocciola di collegamento *ufficio PT -archivio* P1;
- realizzazione di pareti divisorie.

- UFFICI TECNICI AL P1

- Dimensionamento maggiore delle finestre rispetto al progetto approvato;
- realizzazione mediante tramezzature in muratura intonacata di disimpegno e locale igienico;

- OFFICINA, MAGAZZINI E LOCALI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'

- Apertura di finestre, porte e portoni esterni;
- spostamento di finestre, porte e portoni esterni;
- tamponamento di finestre e porte;
- modifica setti divisori interni;
- realizzazione di soppalchi in metallo e relativa scala di collegamento;
- errata indicazione delle strutture in elevazione (pilastri in c.a.) con molta probabilità già modificati di interesse in fase di esecuzione ma non identificati correttamente negli elaborati di progetto autorizzati;

- TETTOIE

- Parziali tamponamenti non riscontrati negli elaborati di progetto autorizzati.

Tali difformità andranno regolarizzate mediante apposito procedimento amministrativo presso gli Enti di competenza.

In ultimo, la planimetria catastale relativa al cespite in oggetto depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Visto il RUE approvato con delibera di C.C. N°26 del 17.5.2102 e pubblicato sul BUR n°127 del 18.7.2012, il terreno che ci occupa ha la seguente destinazione: "ASP1.2-Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente commerciali o terziarie (art.4.4.3)"

7.0) PROVENIENZA (aggiornata al 7.3.2013)

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all' attuale proprietà

come segue:

-Art.12608 del 15.11.2001-atto tra vivi-Compravendita a Favore Società

Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro Enel Distribuzioni

Società Per Azioni

-Art.13480 del 10.12.2001-Atto tra vivi-conferimento in società (rettifica) a

favore Enel Distribuzione s.p.a. contro ENEL s.p.a.

-Art.1051 del 21.01.2008- Atto tra vivi-conferimento in società (rettifica) a

favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.

-Art.1190 del 23.01.2008- conferimento in società (rettifica) a favore Enel

Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.

-Art.1485 del 31.01.2008- Atto tra vivi-conferimento in società a favore a

favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.

-Art.93 del 05.01.2000- Atto tra vivi-conferimento in società- a favore a

favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.

-Art.2525/3759 del 07.06.66-Compravendita atto autentificato not.giacomo

Cattani di Lugo 30.5.1966 rep.20.524 reg.to a Lugo 03.06.66 n.5451 mod.II

vol.152 SIREA soc.Industriale Resine ed Affini s.p.a. sede in Cotignola

acquista da [REDACTED] terreno edificabile a Cotignola-Barbiano via

Prov.Felisio NCT fg.21 mapp.9 di mq.8424 reale e mq.8460 cat.

-art.2218/2248 del 03.04.62-Compravendita atto Not.Bosi di Bagnacavallo

del 24.3.62 rep.5812/2181 reg.to a Lugo, SIREA acquista da Guerra Silvano

terreno senza fabbricati a Cotignola-Barbiano via Prov.le NCT fg.21

mapp.9/E di mq.3380-Patti= la società acquirente assume l'obbligo di

recintare il terreno sul lato in confine con la proprietà del venditore con rete metallica alta mt.1,00, come minimo.

-Art.364 del 05.01.1973-Compravendita a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro [REDACTED]

-Art.7553 del 24.07.1973-fusione a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro [REDACTED]

-Art.8330 del 24.08.1973-Compravendita a favore S.P.A. "SIREA" Società Industriale Resine e Affini contro [REDACTED]

-Art.4610 del 19.06.1976-Compravendita a favore S.I.R.E.A. Società Industriale Resine ed Affini contro [REDACTED]

8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornato al 7.3.2013)

-Art.1715 del 21.03.2006-atto notarile pubblico-ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED]
[REDACTED] **contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa.**

9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU'

-Art.2363/2253 del 3.4.1964-Vendita e convenzione atto Alessandro Scarano di Ravenna del 5.3.64 rep.2563071655 reg.to a Ravenna 23.3.64 n.1768 vol.2 Mod.I la SIREA vende a ENEL spa con sede in Cotignola fg.21 mapp.91G mq.19 piccolo lotto di terreno 1) Patti0detto terreno dovrà servire per costruirvi I cabina elettrica di Trasformazione e pertanto la venditrice ha

rinunciato al diritto di rendere comuni i muri della costruenda cabina ed eventualmente si obbliga a costruire solo a distanza superiore a mt.5,00 dai muri della medesima, con possibilità di costruire solo in appendice dell'H. non superiore a ml.4 del piano del cortile che servirà quale cabina di trasformazione per la venditrice.2) L'ente avrà la facoltà di aprire sulle pareti della costruenda cabine, in qualsiasi tempo, qualunque foro anche di luce vano e di sporgere oltre i limiti delle predetti pareti con mensole, antenne e sostegni per conduttori, nel quale ultimo caso l'infissione potrà avvenire anche sulla superficie di rispetto, in precedenza fissata in mt.5,00 delle murature esterne della costruenda cabina. 3) L'Enel ha diritto di spiovente e di scolo delle acque della cabina sulla restante proprietà delle venditrice. 4) La società venditrice ha concesso all'acquirente la servitù di transito con persone materiale e attrezzi e mezzi di trasporto attraverso la restante sua proprietà mapp.9/E allo scopo di permettere all'ENEL di poter accedere dalle strade vicine alla cabina elettrica in qualsiasi ora del dì e della notte. 5) la venditrice ha concesso all'ENEL la servitù di elettrodotto attraverso la restante sua proprietà anche l'ENEL potrà effettuare qualsiasi allacciamento con linee aeree e corsi elettrici per la cabina e l'esterno, con la messa in opera di quelle mensole e di quei sostegni e con l'esecuzione di quelle altre opere che si rendessero necessarie per la posa delle condutture elettriche, concordando di comune accordo il tracciato della linea elettrica.6) Le servitù sono perpetue.

10.0) INFORMAZIONI GENERALI

Si precisa che all'interno della proprietà oggetto di relazione esiste una

cabina di proprietà 1/1 di ENEL Distribuzioni s.p.a. con sede in Roma, censita al catasto fabbricati del comune di Cotignola al fg.21 part.414 cat.D/1.

11.0) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la destinazione/uso e urbanistica del terreno e la consistenza superficiaria dei beni.

Le valutazioni attribuite, pur nella loro specificità, risentono comunque e sono condizionate dalla situazione attuale del mercato immobiliare che denota una stasi pressochè totale delle transazioni ed influenzate dalla limitazione di una loro collocazione in periodo futuro breve non inferiore ad alcuni anni, tempi entro i quali, nell'ambito della crisi globale che ha coinvolto l'economia reale, si potranno avere una probabile riorganizzazione ed un riassetto dei sistemi produttivi che potranno avere riflessi globali positivi accettabili, influenzando anche il settore in oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dell' immobile, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

12.0) STIMA DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I., agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, della necessità di effettuare regolarizzazioni urbanistiche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione):

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione *Attività Industriale* oltre tettoie, locali tecnici e area esterna di pertinenza ubicata in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono risultate di circa:

-Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495x€.300/mq.=€.148.500,00

-Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali tecnici, mq. 7833x€.225/mq.=€.1.762.425,00

-Tettoie mq. 629x€.100mq.=€.62.900,00

-Area coperta e scoperta mq.15.509 (La superficie delle aree esterne, di pertinenza esclusiva prive di rilevanza ai fini urbanistici, non saranno considerate nel calcolo del valore commerciale unitario del bene)

Valore intero bene € **1.973.825,00**

A detto valore il sottoscritto ritiene di applicare un deprezzamento pari ad un 15% (in arrotondamento) quale pronto realizzo, per cui si otterrà:

€.1.973.825,00x-(15% in arrotondamento)=**€.1.700.000,00 (=Valore di pronto realizzo)**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 12.07.2013

Il CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi

Allegati:

1) Rilievi Fotografici

2) Visura catastale+estratto di mappa

3) Planimetrie

4) Copia Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari di atto pregiudizievole

5) Pianta complesso immobiliare con indicazione costruito, demolito, realizzato mediante nulla osta

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Cotignola

Provincia di Ravenna

Li 12.07.2013

* * *

REFERTO TECNICO DI STIMA DI IMMOBILE

In data 01.marzo.2013 il sig.Tullio Bosi (già Legale rappresentante della società S.I.R.E.A. s.p.a. Barbiano di Cotignola-Ravenna, ora Liquidatore della Società), conferiva incarico al sottoscritto per agr.Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo Corso Garibaldi n.77 ed iscritto al Collegio dei Periti agrari della Provincia di Ravenna con il n.627, affinché procedesse alla valutazione dell'immobile sito in Cotignola (Ra) località Barbiano via San Giovanni n.4.

Il sottoscritto, dopo aver proceduto all'esame della documentazione fornitami dalla proprietà e reperita presso gli uffici pubblici competenti quella necessaria, redigeva ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.2
- o 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.4
- o 3.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.5
- o 4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.8
- o 5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.9

o 6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA pag.12

o 7.0) PROVENIENZA pag.14

o 8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.17

o 9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU'pag.17

o 10.0) INFORMAZIONI GENERALI pag.18

o 11.0) METODO DI STIMA pag.19

o 12.0) STIMA DELL'IMMOBILE pag.19

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cotignola (Codice D121) intestato a:

(a) [REDACTED] con sede in Fusignano

[REDACTED] proprietà superficiaria 1/1 fino al 2/Agosto/2034

-S.I.R.E.A. s.p.a. con sede in Cotignola C.F.00072200397 (It) Proprietà per

l'area 1/1

- Sezione Urbana/ Fg.10-particella 51-sub.6, Cat. D/1, rendita catastale

€5.482,00 - Via San Giovanni n.4, piano 1.

(b) S.I.R.E.A. s.p.a. Società Industriale Resine ed Affini con sede in

Barbiano di Cotignola prop.1000/1000

Fg.10-particella 386-Area Urbana-mq.936

- Sezione Urbana/ Fg.10-particella 568-area urbana-cons.mq.1.671-via San

Giovanni n.24, piano t.

- Sezione Urbana/ Fg.10-particella 51-sub.4, Cat. D/7, rendita catastale

€35.820,00 - Via San Giovanni n.4, piano t.

- Sezione Urbana/ Fg.10-particella 51-sub.5, Cat. D/1, rendita catastale

€.78,00 - Via San Giovanni n.4, piano t.

I sub.4-5-6 fg.10 risultano insistenti su particella censita a Catasto Terreni del Comune di Cotignola Fg.10-particella 51 – Ente Urbano di consistenza pari a ha.2.31.73

Catasto Terreni del Comune di Cotignola (Codice D121) intestato a:

(c) SPA SIREA Società Industriale Resina ed Affini con sede in Cotignola

-Fg.10-particella 138-semin.arb.-cl.1-ha.00.19.68-Deduz.A;C14-

R.D.€.23,36-R.A.€.17,28.

-Fg.10-particella 283-semin.arb.-cl.2-ha.00.77.00-Deduz.A;C14-

R.D.€.75,84-R.A.€.61,64.

-Fg.10-particella 281-semin.arb.-cl.1-ha.03.61.18-Deduz.A;C14-

R.D.€.428,71-R.A.€.317,11.

-Fg.10-particella 569-semin.arb.-cl.1-ha.00.61.14-Deduz.A;C14-

R.D.€.75,27-R.A.€.53,68.

-Fg.10-particella 372-semin.cl.1-ha.00.20.85-Deduz.A;C14-R.D.€.24,75-

R.A.€.18,31.

-Fg.10-particella 412-Porz.AA-Frutteto-cl.1-ha.00.05.83-Deduz.A;C14-

R.D.€.17,82-R.A.€.6,32.

-Fg.10-particella 412-Porz.AB-semin.-cl.1-ha.00.55.00-Deduz.A;C14-

R.D.€.65,28-R.A.€.48,29

-Fg.10-particella 573-Porz.AA-semin.-cl.1-ha.01.38.00-Deduz.A;C14-

R.D.€.163,80-R.A.€.121,16

-Fg.10-particella 573-Porz.AB-semin.arb.-cl.2-ha.00.42.73-Deduz.A;C14-

R.D.€.42,09-R.A.€.34,21

-Fg.10-particella 575-semin.-cl.1-ha.00.57.81-Deduz.A;C14-R.D.€.68,62-

R.A.€50,76.

-Fg.10-particella 571-semin.arb.-cl.2-ha.00.02.41-Deduz.A;C14-R.D.€2,37-

R.A.€1,93.

-Fg.10-particella 452-semin.arb.-cl.1-ha.00.51.05-Deduz.A;C14-

R.D.€60,59-R.A.€44,82

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Piena proprietà di fabbricato ad uso Attività Industriale oltre locali tecnici e area esterna di pertinenza posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via San Giovanni n° 4, in zona artigianale - industriale.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica di forma rettangolare che si eleva su un livello fuori terra, ove sono ubicati gli *uffici amministrativi* e i locali *magazzino funzionali all'attività industriale* oltre a immobile uso *Tettoia, locali tecnici e di servizio*, edificato in corpo staccato nell'area esterna di pertinenza, limitrofo al fabbricato principale.

Di pertinenza del complesso edilizio industriale è pure la grande corte esterna utilizzata quale piazzale, area di stoccaggio e di manovra.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di circa:

- *Uffici e spazi utilizzati dal personale PT (servizi igienici e spogliatoio in corpo staccato) mq. 247;*
- *Locali funzionali all'attività, magazzini PT mq. 4987;*
- *Tettoia, (locali tecnici e depositi) in corpo staccato mq. 793;*
- *Area esterna recante potenzialità edificatoria mq.1.71.46*
- *Area C.T. con potenzialità edificatoria mq.89.268*

- Area urbana mq.2.607

L'area esterna di pertinenza, utilizzata in parte come piazzale di stoccaggio, presenta rilevanza ai fini urbanistici, contenendo una discreta potenzialità edificatoria non ancora utilizzata.

Si rileva in loco altresì la presenza di piccolo manufatto prospiciente la pubblica Via San Giovanni insistente sull'area di pertinenza, locale tecnico facente parte dell'impianto fotovoltaico della potenza di 500 Kwatt, recentemente posto in copertura al fabbricato principale.

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di fabbricato a destinazione Industriale posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via San Giovanni n° 4, in zona artigianale - industriale, con accessi carrai e pedonali prospicienti la stessa via.

In fregio alla via San Giovanni, l'immobile è dotato di cancellata metallica con sottostante muretto in cemento armato a vista, mentre sugli altri confini è stata posta in opera recinzione metallica a maglie con sottostante muretto.

Gli accessi sono custoditi mediante cancelli metallici verniciati a smalto colore chiaro, con apertura di tipo del tipo scorrevole.

L'immobile a destinazione Industriale, edificato a metà degli anni '70, si sviluppa essenzialmente su un unico corpo di fabbrica a forma rettangolare oltre la Tettoia, prevalentemente non tamponata, limitrofa al fabbricato principale ove sono collocati anche piccoli locali tecnici, spogliatoio e bagni per il personale.

Le principali caratteristiche costruttive, di dotazione e finitura si vanno di

seguito a descrivere puntualmente con riferimento al tipo di destinazione dei locali analizzati, nelle presenti categorie:

- A) Strutture portanti e finiture esterne;
- B) Uffici amministrativi e commerciali;
- C) Locali funzionali all'attività industriale ora adibiti interamente a magazzino;
- D) Locali igienici e spogliatoio ubicati in limitata porzione dell'attigua tettoia;
- E) Tettoia limitrofa al corpo di fabbrica principale.
- F) Area esterna di pertinenza.

A) STRUTTURE PORTANTI E FINITURE ESTERNE

L'immobile in oggetto recante tipologia di capannone uso industriale, presenta strutture in elevazione in cemento armato prefabbricato tamponate esternamente mediante pannelli prefabbricati di c.a.v. recanti finitura esterna tinteggiata color chiaro, fatta esclusione per limitata porzione ove è stata posta in opera "onduline" plastica color verde.

La copertura, sorretta da capriate in cemento armato prefabbricato, è a falde, costituita da pannelli in cemento armato vibrocompresso con sovrastanti pannelli fotovoltaici di recente apposizione.

L'immobile a prevalenza Tettoia, attiguo al corpo di fabbrica principale, presenta anch'esso struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. e copertura a due falde in lastre di Eternit.

B) UFFICI AMMINISTRATIVI E COMMERCIALI

Internamente, sono state individuate due zone a destinazione *uffici*, ricavate mediante la posa in opera di pareti di separazione in alluminio e vetro.

I locali ufficio, recanti controsoffittatura al fine di diminuirne la rilevante altezza dell'involucro, sono in parte collegati tra di loro e al locale *Magazzino* mediante porte anch'esse in alluminio e vetro.

La pavimentazione prevalente è in battuto di cemento.

I vani presentano finestre prospicienti l'area esterna di pertinenza e la pubblica via, recanti infisso in alluminio e vetro oltre veneziana esterna.

La porta di accesso dall'area esterna di pertinenza è in alluminio e vetro.

C) LOCALI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE

Rappresentano la quasi totalità della superficie e attualmente vengono utilizzati quale *Magazzino prodotti lavorati*.

I locali presentano pavimentazione in battuto di cemento e il setto divisorio presente risulta costituito da pannelli di cemento armato vibrocompresso.

Gli infissi esterni sono del tipo a bandiera sulle facciate perimetrali tranne quella posta sul retro ove sono presenti n° 9 portoni avvolgibili in lamiera zincata.

Si rilevano altresì a livello del solaio di copertura finestre a bandiera del tipo fisso allo scopo di favorire maggiore illuminazione naturale ai locali.

I portoni carrabili di accesso risultano del tipo scorrevole ad ante in lamiera zincata.

D) LOCALI IGIENICI E SPOGLIATOIO UBICATI IN LIMITATA PORZIONE DELL'ATTIGUA TETTOIA

Tali locali, ricavati mediante tamponamento in muratura di quota della tettoia limitrofa al fabbricato principale, presentano accesso dall'area di pertinenza mediante porte in metallo con specchiature di vetro per il locale *spogliatoio* e alluminio e vetro per i *locali igienici* riservati al personale.

Esternamente, la finitura delle porzioni tamponate è identica al fabbricato principale e tinteggiata color chiaro; all'interno, tali vani risultano in parte intonacati civilmente e tinteggiati, in parte rivestiti in ceramica di scelta commerciale di colore verde.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

I locali sono serviti da impianto di riscaldamento mediante termosifoni in alluminio.

E) TETTOIA LIMITROFA AL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Corpo di fabbrica adiacente al fabbricato principale, in minima parte tamponato, utilizzato quale deposito coperto, ubicazione vani tecnici e, come sopra descritto, zona servizi igienici e spogliatoio.

La pavimentazione è in cemento.

Si rilevano in loco parziali chiusure tra colonna e colonna realizzate mediante l'apposizione di pannelli prefabbricati in c.a..

I locali sono provvisti di impianto elettrico.

F) AREA ESTERNA DI PERTINENZA

Come sopra accennato, l'immobile in oggetto presenta una vasta area esterna di pertinenza, prevalentemente asfaltata, utilizzata come deposito, stoccaggio prodotti lavorati a cielo aperto, aree di manovra e sosta.

4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle porzioni di immobile descritto, al lordo delle murature e comprensiva dei locali accessori posti in corpo staccato, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica desunta dagli elaborati grafici allegati ai nulla osta rilasciati dal Comune di Cotignola), è

risultata di circa:

- *Uffici e spazi utilizzati dal personale PT (servizi igienici e spogliatoio in corpo staccato) mq. 247;*
- *Locali funzionali all'attività, magazzini PT mq. 4987;*
- *Tettoia, (locali tecnici e depositi) in corpo staccato mq. 793;*
- *Area esterna recante potenzialità edificatoria mq.1.71.46*
- *Area C.T. con potenzialità edificatoria mq.89.268*
- *Area urbana mq.2.607*

5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Cotignola in riferimento al bene in oggetto, sono emersi i procedimenti amministrativi di seguito riportati in ordine cronologico:

- o Domanda di costruzione *L.L.P.P. n.1812 prot.694 del 24.1.1974 - Costruzione agricola costituita da 2 capannoni uso ricovero attrezzi da eseguirsi con struttura portante in CA prefabbricato*
- o Domanda di costruzione *L.L.P.P. n. 1768 prot. 7390 del 26.9.1975 - Costruzione di capannoni uso magazzino in Via San Giovanni.*
- o Domanda di costruzione *L.L.P.P. n. 2050 prot.7436 del 17.10.1975 - Ampliamento dello stabilimento per la produzione.*
- o Domanda di costruzione *L.L.P.P. n. 2111 prot. 2158 del 18.3.1976 - Costruzione di nuovo magazzino per deposito e confezionamento del prodotto.*
- o Domanda di costruzione *L.L.P.P. n. 2148 prot. 3692 del 7.5.1976 - Domanda di lottizzazione della zona di espansione Via San Giovanni.*

- Domanda di costruzione L.L.P.P. n. 2280 prot.2147 del 5.3.1977 -
Modifiche interne per la ristrutturazione degli uffici e spostamento all'interno di servizi per operai.
- **Domanda di agibilità** prot.n.459 del 13.1.78 => **Certificato di agibilità** rilasciato il 14.3.1978 pratica n. 2363 prot. 459.
- Concessione Edilizia prot.8625 del 3.9.81 *ampliamento dello stabilimento* **Note: - non eseguita.**
- Pratica Edilizia 52/86 prot. 7836 del 9.9.1986 => Concessione Edilizia n. 48/1986 *ristrutturazione stabilimento via S. Giovanni lavori di tamponamento tettoia.*
- Pratica Edilizia 526/91 prot. 11302 del 12.11.1991 - *Tamponamento tettoia esistente e installazione cisterna prefabbricata per acqua vigili del fuoco* => Concessione Edilizia n. 1/1993.
- Concessione edilizia prot. 11398 del 26.9.2000 - **Note: Pratica Sospesa** - *concessione edilizia non rilasciata - Elenco documentazione mancante vigili del fuoco prat.4940/7330 del 20.4.2001 - Lavori di ampliamento di capannone in C.A. costruzione cabina elettrica e silos in acciaio* - Raccomandata RR del comune di Cotignola richiesta di documentazione integrativa prot. 2150 del 20.2.2001.
- Piano particolareggiato PC pratica edilizia 046/2003 prot.13800 del 2003 - **Note: domanda sospesa.** Piano particolareggiato di iniziativa privata prot elaborati grafici 6037 del 10.5.2004 parere ufficio tecnologico prot.n.8689 del 26.6.2004 - Stipulata Convenzione con Comune di Cotignola ma opere non eseguite.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9202 del 17.10.2009 n. 122/09 -

Opere di manutenzione straordinaria dei locali adibiti a servizi igienici di edificio ad uso produttivo Via S. Giovanni n. 4 Note: non accatastamento, no fine lavori.

o Comunicazione di inizio lavori prot. 27722 del 25.6.2012 per *rifacimento manto di copertura di capannone e installazione di impianto fotovoltaico.*

o Comunicazione di inizio lavori prot. 27536 del 22.6.12 *installazione impianto fotovoltaico n. 116/12*

o Permesso di Costruire n. 13/2012 prot.31294 del 18.7.12 Note: Richiesta di agibilità sospesa per mancanza di documentazione integrativa.

o Permesso di costruire n. 15/2012 - *lavori di installazione di 2 volumi tecnici cabine utente e cabina Enel a servizio di impianti tecnologici Fotovoltaici con opere di parziale demolizione alla recinzione. Inizio lavori prot. 33419 del 1.8.2012;*

o Segnalazione Certificata di Inizio Attività *in variante al Permesso di costruire - pratica edilizia 013/2012 - 015/2012 prot. 46063 del 22.10.12 p.n. 49/12 => Fine lavori prot.46081 del 22.10.12 => Richiesta Agibilità parziale prot. 33676 del 2.8.12 – Note: Sospesa per mancanza di documentazione relativa pratica sismica p.e. 013/12 e documentazione inerente l'autorizzazione Vigili del Fuoco.*

Dalla disamina dei procedimenti amministrativi sopra indicati, considerate le pratiche e richieste che non hanno avuto esito, la conformità edilizia del cespite sarà da desumersi dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'ultimo nulla osta rilasciato che risulta quello allegato al *Certificato di agibilità rilasciato il 14.3.1978 pratica n. 2363 prot. 459.*

Nello specifico, da tale confronto si rilevano le seguenti incongruenze o carenze amministrative:

- Difformità nel posizionamento di porte interne e pareti divisorie in alluminio e vetro relative alla zona Uffici. Si rileva altresì la realizzazione mediante divisori in alluminio e vetro di n° 1 vano uso ufficio.
- Il prospetto “nord”, a differenza delle lastre in cemento prefabbricato di tamponamento risultanti dall’elaborato grafico autorizzato, presenta n° 9 portoni del tipo avvolgibile in lamiera.
- Il tamponamento parziale in onduline plastica presente sul prospetto “est” non risulta rappresentato nell’elaborato grafico autorizzato.
- Difformità nel posizionamento di porte interne e pareti divisorie relative ai servizi igienici posti nella porzione di tettoia tamponata a seguito della mancata fine lavori e accatastamento di cui Denuncia di Inizio Attività prot. 9202 del 17.10.2009;
- La planimetria catastale relativa all’immobile depositata presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante apposito procedimento amministrativo presso gli enti di competenza.

Inoltre la planimetria catastale relativa all’immobile depositata presso l’Agenzia del territorio di Ravenna non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA

Prto.n.25244

Fasc.:2013/189

N°:198/2013/CDU

Oggetto. Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.12-3^comma-della L.R.21/1072004 n.23 e successive modifiche ed integrazioni.

Comune di COTIGNOLA.

Con riferimento alla richiesta presentata in data 11.06.2013 Prot.n.24200 del 18.06.2013 da parte della Ditta [REDACTED]

-Visti gli atti d'Ufficio;

-visto il Piano strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di C.C. n.25 del 17.5.2012 e pubblicato sul BUR n°127 del 18.7.2012;

-Visto il RUE approvato con delibera di C.C. N°26 del 17.5.2102 e pubblicato sul BUR n°127 del 18.7.2012;

si certifica

che il terreno individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 10 mappali 51-386-568-372-412-573-575-571-452-138-283-281-569 della superficie dichiarata di ha...

risulta classificato

-nel PSC l'area in oggetto ricade all'interno del territorio urbanizzato, come definito all'art.5.4 delle Norme di Attuazione del PSC (Schema di Assetto Strutturale-tav.4CT9 ed è soggetta ai seguenti vincoli e tutele: "rischio sismico-III livello", "elementi dell'impianto storico della centuriazione", "area ad alto rischio archeologico", "paleodossi di modesta rilevanza" art.2.18-2.11-2.10 (Carta dei vincoli e delle Tutele-Tav.3CT).

-nel RUE l'area in oggetto ricade in territorio urbano-ambito ASP1.1 ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso d'attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere regolamentata dall'art.4.4.2 del Regolamento Urbanistico Edilizio (Ambiti normativi, vincoli infrastrutturali e relativi impianti-Tav.1CT2) ed è soggetta alle seguenti tutele e vincoli: "fascia di attenzione degli elettrodotti a media tensione", "paleodossi di modesta rilevanza", "rischio sismico-III livello", "area ad alto rischio archeologico", "elementi dell'impianto storico della centuriazione" artt.3.4.2-2.6PSC-1.18PSC-2.10PSC-2.11PSC (Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistico, della vulnerabilità e sicurezza del territorio e dei beni storico-culturali e testimoniali-tav.2CT2).

Le sole previsioni del RUE e PSC 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.

7.0) PROVENIENZA (aggiornata al 7.3.2013)

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all' attuale proprietà

come segue:

-Art.362 del 5.1.1973-Compravendita a Favore S.I.R.E.A. s.p.a.contro [REDACTED]

[REDACTED]
-Art.4610 del 19.06.1976-Compravendita a favore S.I.R.E.A. Società Industriale Resine ed Affini contro [REDACTED]

[REDACTED]
-Art.3967 del 28.04.1981-Compravendita a favore S.I.R.E.A. s.p.a.contro [REDACTED]

[REDACTED]
-Art.2786 del 23.03.1999-Compravendita a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a.contro [REDACTED]

-Art.5318 del 14.08.1985-Compravendita a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico [REDACTED]

-Art.3015 del 26.02.2002-Compravendita a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro [REDACTED]

-Art.3014 del 26.02.2002-Mutamento di denominazione o ragione sociale a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.3004 del 26.02.2002- Mutamento di denominazione o ragione sociale a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.9803 del 06.12.1994- Trasferimento di sede a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.549 del 10.01.1991- Compravendita a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
-Art.13856 del 20.09.2005- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-atto tra vivi-Permuta a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. [REDACTED]

[REDACTED]

-Art.5008 del 28.04.1973- Donazione a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.363 del 05.01.1973-Compravendita a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.4383 del 24.03.2005- Atto tra vivi-compravendita a favore Società

Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED]

-Art.3634 del 12.03.2002- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-

atto tra vivi-divisione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-Art.8278 del 12.11.1979-Successione di [REDACTED]

-Art.5910 del 26.07.1979- Accettazione di eredità con beneficio di inventario

-Art.2656/7682 del 30.10.1967 atto di rettifica di precedente nota di trascrizione del 18.7.1967 n.72897art.5275 vol.2631 nella quale erroneamente era stato venduto l'intero immobile anzichè quota di ½, atto di compravendita not.Giuseppe Micela di Lugo 20.6.67 rep... reg.to a Lugo 07.07.67 n.1089 Mod.I vol.139, [REDACTED] vende a [REDACTED] ½ di casa con area cortilizia e terreno rustico a Cotignola via S.Giovanni NCEU fg.10 mapp.91/1 pt.1 A/4 Cl.2 V.2 £.172, Mapp.91/2 pt.1 A/4 cl.2 v.4,5 £.387+NCT fg.10 mapp.49 mq.1730.

-Art.2631/5275 del 18.07.67-Compravendita atto notaio G.Micela 20.6.67

rep.62094/7160 reg.to a Lugo il 7.7.67 n.1089 vol.139 Mod.I [REDACTED]

vende a [REDACTED] map.91/1-2 e 49

-Art.2208/833 del 01.02.62-Atto di compravendita Notaio Giuseppe Micela

di Lugo 22.12.1961 rep...reg.to a Lugo il 3.1.1962 n.846 Vol,129, [REDACTED]

[REDACTED] acquista da [REDACTED] casa di abit. Con annesso porzione di

corte e piccolo appezzamento di terreno all'urbano di Cotignola fg.10

mapp.91, come casa di piani 2 e vani 5 e porzione di corte al catasto rustico

fg.10 mapp.49 di mq.1730.

8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornato al 7.3.2013)

-Art.454 del 23.02.2012-atto notarile pubblico-ipoteca volontaria-

concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa.

-Art.712 del 12.02.2008-atto notarile pubblico-ipoteca volontaria-

concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa.

9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU'

-Art.11241 del 11.10.2012-Atto tra vivi-costituzione di diritti reali a titolo

oneroso (=servitù Enel) a favore [REDACTED] contro Società

Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa

-Art.11240 del 11.10.2012- Atto tra vivi-costituzione di diritti reali a titolo

oneroso (=servitù Enel) a favore [REDACTED] contro Società

Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa

-Art.687 del 18.01.2005-Atto tra vivi-convenzione edilizia a favore Comune

di Cotignola contro S.I.R.E.A. spa

-Art.2765 del 01.04.1993-(=servitù Enel) a favore [REDACTED] contro Società

Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa

-Art.537 del 14.01.1987-Atto di modifica di convenzione edilizia a favore

Comune di Cotignola contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A.

spa.

-Art.1781 del 01.03.1985-Conv.Edilizia a favore Comune di Cotignola

contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa.

-Art.2504 del 23.03.1977-Convenzione edilizia a favore Comune di

Cotignola contro Società S.I.R.E.A. spa.

-Art.5717 del 03.10.1975-Servitù gasdotto a favore Comune di Cotignola

contro [REDACTED]

-Art.8033 del 25.09.1992-Servitù acquedotto a favore [REDACTED]

-Art.1410 del 06.02.1997-Atto tra vivi-Atto Unilaterale d'obbligo a favore

Comune di Cotignola contro [REDACTED]

10.0) INFORMAZIONI GENERALI

La Convenzione edilizia (di cui all'art.687 del 18.01.2005) è stata stipulata in data 27.12.2004, ed al punto J la stessa recita " *le opere di urbanizzazione primaria previste dagli elaborati presso l'ufficio Tecnico Comunale di Cotignola, dovranno essere eseguite entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione nei modi e nei tempi contemplati dalla relativa Permesso di costruire, mentre gli indici edilizi ed urbanistici saranno*

applicabili e quindi resteranno in vigore per dieci anni dalla stipula del presente atto. Dopo tale data si applicheranno gli indici urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa di P.R.G."

11.0) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la destinazione/uso e urbanistica del terreno e la consistenza superficiale dei beni.

Le valutazioni attribuite, pur nella loro specificità, risentono comunque e sono condizionate dalla situazione attuale del mercato immobiliare che denota una stasi pressochè totale delle transazioni ed influenzate dalla limitazione di una loro collocazione in periodo futuro breve non inferiore ad alcuni anni, tempi entro i quali, nell'ambito della crisi globale che ha coinvolto l'economia reale, si potranno avere una probabile riorganizzazione ed un riassetto dei sistemi produttivi che potranno avere riflessi globali positivi accettabili, influenzando anche il settore in oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dell' immobile, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

12.0) STIMA DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I., agenzie immobiliari operanti nel settore e valori minimi delle aree fabbricabili utilizzati come riferimento dall'Amministrazione Comunale di Cotignola), della forte contrazione del mercato immobiliare, della necessità di effettuare regolarizzazioni urbanistiche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione):

Piena proprietà di fabbricato ad uso Attività Industriale oltre locali tecnici e area esterna di pertinenza posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via San Giovanni n° 4, in zona artigianale - industriale.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo e delle aree (=secondo le superfici catastali), sono risultate di circa:

-Uffici e spazi utilizzati dal personale PT (servizi igienici e spogliatoio in corpo staccato) mq. 247+locali funzionali all'attività, magazzini PT mq. 4987=mq.5.234x€.400/mq.= €.2.093.600,00 a detto valore si applicherà un abbattimento pari ad un 15% in arrotondamento in virtù del gravame costituito dal diritto di superficie in essere €.2.093.600x(-

15%)=€.1.800.000,00

Tettoia, (locali tecnici e depositi) in corpo staccato mq.

793x€.100/mq.=€.79.300,00

-Area esterna recante potenzialità edificatoria mq.1.71.46+Area C.T. con

potenzialità edificatoria mq.89.268+Area urbana

mq.2.607=mq.109.021x€.25/mq.=€.2.725.525,00

Valore intero bene €. 4.604.825,00

A detto valore il sottoscritto ritiene di applicare un deprezzamento pari ad un

15% (in arrotondamento) quale pronto realizzo, per cui si otterrà:

€.4.604.825,00x-(15% in arrotondamento)=€.3.500.000,00 (=Valore di

pronto realizzo)

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 12.07.2013

Il CONSULENTE TECNICO

Per agr. Gianluigi Vecchi

Allegati:

1) Rilievi Fotografici

2) Visure catastali+estratti di mappa

3) Planimetrie

4) Copia Certificato di destinazione urbanistica

5) Copia Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari atti pregiudizievoli

6) Copia Convenzione Urbanistica