

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT. PIERVITTORIO FARINELLA

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

**LOTTO N. 3 – LOTTI DI TERRENO EDIFICABILE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE E/O PREVALENTEMENTE
COMMERCIALI/TERZIARIE SITI IN COMUNE DI BAGNACAVALLO, LOCALITÀ
BAGNACAVALLO, VIA E. FERRARI-E. MATTEI NEL COMPARTO N. 1 DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “NAVIGLIO”
(LOTTO 3.8)**

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

via Monte Adamello, 14 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

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

Ravenna, 16 marzo 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PIERVITTORIO FARINELLA

* * *

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

CURATORI DOTT. GIAN LUCA BANDINI E DOTT. MARCELLO TOSO

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 3.8

**LOTTE DI TERRENO EDIFICABILE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE E/O
PREVALENTEMENTE COMMERCIALI/TERZIARIE SITI IN COMUNE DI BAGNACAVALLO, LOCALITÀ
BAGNACAVALLO, VIA E. FERRARI-E. MATTEI DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI
BAGNACAVALLO, SEZIONE --, FOGLIO 86, PARTICELLA 343 (PARTE), ORA 457, 458 E 459**

* * *

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E RELATIVA FORMAZIONE

Occorre dire che il bene in questione sarebbe costituito da n. 5 particelle catastali, tutte inedificate. Tuttavia, richiamando l'originale suddivisione prevista dal progetto di lottizzazione, si considereranno i lotti originariamente previsti per un numero complessivo di n. 15 lotti, di cui n. 2 per attività produttive sovracomunali "strategiche" prevalentemente commerciali e terziarie e i rimanenti n. 13 per attività produttive sovracomunali "strategiche" prevalentemente manifatturiere. In particolare, intendendo favorire la vendita dei beni e il migliore realizzo per la procedura, si propongono i seguenti lotti:

1. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali "strategiche" prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già lotto n. 1

- del Comparto 1 Naviglio)
2. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 2** del Comparto 1 Naviglio)
 3. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 3** del Comparto 1 Naviglio)
 4. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 4** del Comparto 1 Naviglio)
 5. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 5** del Comparto 1 Naviglio)
 6. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 6** del Comparto 1 Naviglio)
 7. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente

commerciali e terziarie in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 7** del Comparto 1 Naviglio)

8. Area di terreno edificabile per attività produttive sovrapubbliche “strategiche” prevalentemente commerciali e terziarie in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Ferrari distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 343 (parte) (già **lotto n. 8, 9 e 10** del Comparto 1 Naviglio) **ora, a seguito delle operazioni catastali svolte dalla procedura, distinte alle particelle 457, 458 e 459**

9. Area di terreno edificabile per attività produttive sovrapubbliche “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 386 (parte) (già **lotto n. 17** del Comparto 1 Naviglio)
10. Area di terreno edificabile per attività produttive sovrapubbliche “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 386 (parte) (già **lotto n. 18** del Comparto 1 Naviglio)
11. Area di terreno edificabile per attività produttive sovrapubbliche “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 386 (parte) (già **lotto n. 19** del Comparto 1 Naviglio)
12. Area di terreno edificabile per attività produttive sovrapubbliche “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto

Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 388 (già **lotto n. 16** del Comparto 1 Naviglio)

13. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 389 (parte) (già **lotto n. 31** del Comparto 1 Naviglio)

14. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 389 (parte) (già **lotto n. 29-30** del Comparto 1 Naviglio)

15. Area di terreno edificabile per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente manifatturiere in Comune di Bagnacavallo, località Bagnacavallo, via E. Mattei distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particelle 380 (già **lotto n. 11** del Comparto 1 Naviglio)

Resta inteso che la configurazione sopra espressa, che deriva dal progetto urbanistico presentato dalla società, appare una suddivisione ragionevole e non ulteriormente discretizzabile, per quanto – sulla base di eventuali offerte e/o convenienze per la procedura – potrà essere valutato l'accorpamento di più lotti.

Si intende che, per la corretta formazione dei lotti e in assenza di specifiche necessità di ulteriore accorpamento, sarà necessario per la procedura fallimentare eseguire operazioni catastali di frazionamento, stante la discordanza dell'attuale situazione catastale rispetto all'individuazione dei lotti prevista dal progetto urbanistico.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel suo complesso, il bene risulta essere composto da più lotti di terreno edificabile in un comparto urbanistico a destinazione produttivo manifatturiero e, in parte, commerciale-terziario, costituito attualmente da n. 5 particelle di terreno corrispondenti, secondo anche quanto previsto dal progetto urbanistico originario, a n. 15 lotti di terreno (eventualmente da individuare previo frazionamento castastale) nei pressi dell'abitato di Bagnacavallo, Comune di Bagnacavallo, nella zona Sud della località nell'ambito di una zona artigianale/produttiva, accessibile da una rotatoria su via Naviglio, che raccorda via Naviglio (che collega Bagnacavallo e Faenza) e lo svincolo autostradale; le stesse vie di lottizzazione (via E. Ferrari e via E. Mattei) costituiranno parte della nuova circuitazione Sud-Ovest di Bagnacavallo, con sottopasso ferroviario, in corso di progettazione esecutiva. La lottizzazione deriva da una convenzione urbanistica del 12/05/2005 (poi aggiornata/integrata al 07/07/2005, al 07/11/2005 e al 19/10/2016) ed interveniva sul Comparto I del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Naviglio su una superficie territoriale di mq 117.645, prevedendo complessivamente 31 lotti (17 – a meno di alcuni accorpamenti proposti o proponibili – dei quali ancora di proprietà della società fallita). Sono state eseguite, completate e collaudate e cedute le opere di urbanizzazione. La convenzione di fatto risulta completata e scaduta, pur venendo in parte richiamata dalle norme di RUE. Quest'ultimo strumento prevede in generale i seguenti parametri urbanistici: UF max = 0,5 mq./mq., IC max = 50% della SF, SP minima = 10% della SF.

In ragione di questo e non essendo previsti adempimenti di carattere generale, appare ragionevole (salvo specifiche richieste di accorpamenti) la formazione di n. 15 lotti a destinazione artigianale/produttiva rispettivamente aventi una superficie fondiaria (che può discostarsi dalla superficie commerciale) di mq 2.501, mq 1.638, mq 1.715, mq 1.653, mq 1.560, mq 1.542, mq 3.425 (questo a destinazione anche

commerciale), **mq 12.335 (questo a destinazione anche commerciale)**, mq 3.032, mq 1.654, mq 1.654, mq 3.286, mq 1.790, mq 2.548 e mq 2.513. In tal caso, occorrerà procedere ad operazioni catastali di frazionamento, stante la discordanza dell'attuale situazione catastale rispetto all'individuazione dei lotti prevista dal progetto urbanistico.

In specifico rispetto ai singoli lotti oggetto della presente relazione (**i cui specifici paragrafi sono riquadrati dalla presente bordatura e sfondo**), sono uno lotto a destinazione prevalentemente commerciali e terziarie rispettivamente aventi una superficie fondiaria (che può discostarsi dalla superficie catastale) di mq 12.335.

Si segnala infine che i lotti risultano sostanzialmente allacciati alle principali reti di servizi secondo i progetti di urbanizzazione, sebbene le opere di allaccio possano risultare parzialmente deteriorate e necessiteranno interventi di ripristino da parte dei futuri acquirenti.

Il macrolotto contempla dunque complessivamente n. 15 lotti per una superficie fondiaria complessiva di mq 42.846, di cui mq 15.760 anche a destinazione commerciale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 02/11/2019 e 30/04/2021) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 24/01/2021, secondo le visure svolte presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, risultano intestati a:

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

1/1

i seguenti beni immobili oggetto della relazione di stima:

• Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 343 (**parte**),

- Porzione AA, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie 15 are 37 centiare, Reddito: dominicale € 52,16, agrario € 16,67
- Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 2 ettari 48 are 37 centiare, Reddito: dominicale € 236,22, agrario € 205,13

ora divenuti, a seguito delle operazioni catastali svolte dalla procedura:

- **Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 457, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie 45 are 60 centiare, Reddito: dominicale € 158,73, agrario € 49,46**
- **Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 458, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie 39 are 38 centiare, Reddito: dominicale € 137,08, agrario € 42,71**
- **Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 459, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie 38 are 29 centiare, Reddito: dominicale € 133,28, agrario € 41,53**

CONFINI

Relativamente al lotto n. 8 (part. 343, parte): ----- (Part. 343), COMUNE DI BAGNACAVALLO (Part. 342), COMUNE DI BAGNACAVALLO (Part. 381), 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 24/01/2021 le unità immobiliari risultavano intestate a:

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

Nella atto di provenienza (atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 17.999/10.976, 18.000/10.977, 18.001/10.978, 18002/10.979), 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 28/04/2021 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

- **trascrizione ai nn. 17.999/10.976 del 19/07/2005** dovuta a atto notarile pubblico del 12/07/2005 del Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, per atto tra vivi (compravendita) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particelle 10, 229, 230, 231, 232 e 233
a 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

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

GLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI CON IL TRASCRIVENDO ATTO, DESTINATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE A "ZONA PRODUTTIVA DI AMPLIAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA COORDINATA D3", SONO PORZIONI DELLA MAGGIORE AREA OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "NAVIGLIO", APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO CON DELIBERAZIONE N. 115 IN DATA 23 DICEMBRE 2004, DA REALIZZARSI PER COMPARTI, E SEGNOTAMENTE DEL PRIMO COMPARTO, CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI BAGNACAVALLO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE SCARANO DI RAVENNA IN DATA 07 LUGLIO 2005, REP.N. 7793/4745, REGISTRATO A RAVENNA IL GIORNO 08 LUGLIO 2005 AL N. 4307 E TRASCRITTO NEI RR.II. DI RAVENNA IL 09 LUGLIO 2005 AL N. 10396 REG. PART., CON IL QUALE LA SOCIETA' -----, IN QUALITA' DI "SOGGETTO ATTUATORE" - IN VIRTU' DI CONVENZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE DI BAGNACAVALLO CON DELIBERA N.82 IN DATA 19 OTTOBRE 2004 E STIPULATA CON ATTO DEL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE DI DETTO COMUNE IN DATA 12 MAGGIO 2005, REGISTRATA A LUGO IL 23 MAGGIO 2005 AL N.508 - HA ASSUNTO L'OBBLIGO DI REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DA CEDERE AL COMUNE DI BAGNACAVALLO AD AVVENUTO COLLAUDO DELLE STESSE. GLI IMMOBILI SONO STATI TRASFERITI A CORPO, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, ADIACENZA, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' APPARENTI, ATTIVE E PASSIVE, QUALI ESISTENTI, SE E COME INERENTI, ED IN PARTICOLARE CON UNA SERVITU' DI CONDOTTA D'ACQUA INTERRATA A FAVORE DEL CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCE DI FORLI' E RAVENNA CON SEDE IN FORLI', TRASCRITTA NEI RR.II. DI RAVENNA IL 26 NOVEMBRE 1991 ALL'ART. 10341, GRAVANTE SUI MAPPALI 10 ET 37 DEL FOGLIO 86, DAL QUALE ULTIMO HANNO AVUTO ORIGINE I MAPPALI 232 ET 233.

Nello stesso atto, viene riportato:

L'immobile suddescritto è pervenuto al venditore, in maggiore consistenza, per successione testamentaria al nonno paterno -----, apertasi in data 25 novembre 1936, denunciata all'Ufficio del Registro di Lugo ed ivi registrata al n, 74 vol. 139 e trascritta nei RR.II. di Ravenna in data 13 giugno 1937 al vol. 1468, art. 1359; l'usufrutto della madre ----- si è consolidato per decesso della usufruttuaria in data 10 ottobre 1971, giusta denuncia n. 35 vol. 44, presentata all'Ufficio del Registro di Lugo in data 08 febbraio 1972.

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio

G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 17.999/10.976, 18.000/10.977, 18.001/10.978, 18002/10.979.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2021 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ai nn. 31.105/7.363 del 17/12/2005** dovuta a atto notarile pubblico del 14/12/2005 del Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 8.008/4.775, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito: capitale € 5.440.000,00; tasso interesse annuo 5.73%; totale € 9.139.200,00; importi variabili sì; somma iscritta da aumentare automaticamente: sì; durata 1 anni 6 mesi 1 giorni) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particelle 249, 250, 300, 301, 227, 309, 10, 229, 230, 231, 232, 233 e 302

2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 70, Particelle 1734

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. 19.000/3.364 del 02/09/2008 dovuta a atto notarile pubblico del 08/07/2008 del Notaio Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 7.678/3.300 per annotazione a iscrizione (prolungamento durata contratto di apertura di credito in C/C)
- domanda di annotazione ai nn. 24.757/4.682 del 24/12/2009 dovuta a atto notarile pubblico

-
- del 27/11/2009 del Notaio Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 8.123/3.577 per annotazione a iscrizione (riduzione di somma da € 5.440.000,00 a € 3.000.000,00)
- domanda di annotazione ai nn. 24.758/4.683 del 24/12/2009 dovuta a atto notarile pubblico del 27/11/2009 del Notaio Monticelli Cuggiò di Ravenna (RA), Rep. 8.123/3.577 per annotazione a iscrizione (prolungamento durata contratto di apertura di credito in C/C)
 - **trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019** dovuto a atto giudiziario del 07/06/2019 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 25/2019, per atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particella 343
 2. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particella 380
 3. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particella 386
 4. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particella 388
 5. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 86, Particella 389a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO -----, 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

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 ai nn. 31.105/7.363 del 17/12/2005
- trascrizione ai nn. 19.345/13.109 del 15/10/2019

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”, precisando che – in ipotesi di vendita in singoli lotti – i dati catastali possono riferire a più ampia porzione rispetto a quella oggetto di vendita. Trattandosi di aree di terreno, non risultano disponibili planimetrie catastali. Si allega in ogni caso estratto di mappa catastale, precisando ancora che – in ipotesi di vendita in singoli lotti – l'attuale consistenza riferisce a più ampia porzione rispetto a quella oggetto di vendita e rispetto a cui la procedura fallimentare opererà (qualora necessario) frazionamento catastale antecedentemente al decreto di trasferimento.

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 28/04/2021 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 17.999/10.976, 18.000/10.977, 18.001/10.978, 18002/10.979), 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 28/04/2021 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità che saranno mantenute:

- **trascrizione ai nn. 17.085/10.396 del 09/07/2005** dovuta a atto notarile pubblico del 07/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.793/4.745, per atto tra vivi (convenzione edilizia) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 10, 229, 230, 231, 232 e 233
a favore di COMUNE DI BAGNACAVALLO, con sede in Bagnacavallo (RA), C.F. 00257850396, 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
- **trascrizione ai nn. 15.410/10.341 del 26/11/1991** dovuto a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07/11/1991, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 3.041/1.127, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) riguardante le unità immobiliari (di maggiore estensione, da cui derivano le attuali particelle) distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 1. Catasto Terreni, Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione --, Foglio 86, Particelle 9, 10 e 37
a favore di CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCIE DI FORLÌ E RAVENNA, con sede in Forlì (FC), C.F. 00337870406, relativamente al diritto di servitù di condotta per la quota di 1/1
e contro -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella nota di trascrizione veniva in particolare riportato:

...la servitù relativa alla esecuzione di uno scavo ed all'interramento di una tubazione trasportante acqua e di un cavo per trasmissione telecomandi e telecontrolli, ed alla esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto come meglio risulta nell'allegato n. 1 alla delibera del Consiglio Direttivo del Consorzio, sopra citata ed allegata al titolo sotto la lettera "A".

L'immobile gravato dalla servitù costituita, è distinto al catasto rustico del Comune di Bagnacavallo come sotto indicato: partita 6297, Foglio 86, mappale n. 9, Foglio 86, mappale n. 10, Foglio 86, mappale n. 37. Il tracciato della servitù risulta indicato con velatura gialla nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "B". Il Concedente si è impegnato a non costruire nuove opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a metri lineari 3,50 (metri lineari tre virgola cinque) dall'asse della tubazione.

Qualora il Concedente volesse costruire nell'area asservita, nella citata planimetria, le seguenti opere: canalizzazioni, drenaggi, piantagioni ad alto fusto, piazzali, strade, recinzioni, fabbricati, ecc., dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Consorzio Acque.

Il Concedente, sull'area asservita, della quale conserva la proprietà, potrà eseguire le normali coltivazioni, escluse le piantagioni ad alto fusto e la posa dei pali di testata dei frutteti, che dovranno essere tenuti a distanza di metri lineari 2 (metri lineari due) dall'asse della tubazione e si è impegnato ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa comportare pericoli o danni per la tubazione, per il cavo di segnalazione, per i manufatti e per ogni altro tipo di apparecchiature; si è impegnato inoltre a non ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o, in ogni caso, renderla più gravosa.

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

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

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 17.999/10.976, 18.000/10.977, 18.001/10.978, 18002/10.979) veniva riportato che:

che gli immobili a trasferirsi con il presente atto, destinati dallo strumento urbanistico comunale a "zona produttiva di ampliamento e sostituzione edilizia coordinata D3", giusta certificato di destinazione di cui infra, sono porzioni della maggiore area oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Naviglio", approvato dal Consiglio Comunale di Bagnacavallo con deliberazione n.

115 in data 23 dicembre 2004, da realizzarsi per comparti, e segnatamente del primo comparto, convenzionato con il Comune di Bagnacavallo con atto a mio rogito in data 07 luglio 2005, rep. n. 7793/4745, registrato a Ravenna il giorno 08 luglio 2005 al n. 4307 e trascritto nei RR.II. di Ravenna il 09 luglio 2005 al n. 10396 Reg. Part., con il quale la società ----- e in qualità di "Soggetto Attuatore" – in virtù di convenzione approvata dal Consiglio Comunale di Bagnacavallo con delibera n. 82 in data 19 ottobre 2004 e stipulata con atto del Segretario Generale Supplente di detto Comune in data 12 maggio 2005, registrata a Lugo il 23 maggio 2005 al n. 508 – ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da cedere al Comune di Bagnacavallo ad avvenuto collaudo delle stesse.

[...]

Le vendite che precedono sono stipulate a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno degli immobili alienati, con o gni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù apparenti, attive e passive, quali attualmente esistono, se e come inerenti, ed in particolare con quelle innanzi indicate; così come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori e come agli stessi gli immobili sono pervenuti per i titoli sopra citati.

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, liti pendenti, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale, salvo quanto innanzi indicato.

Tali oneri resteranno 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 in data 20/11/2020, P.G. 63765/2020, a seguito di domanda del 15/10/2020, P.G. 55195/2020, di cui si riporta stralcio:

certifica

che il terreno sito in **Comune di Bagnacavallo** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 86 mappali 343-**

380-386-388-389 della superficie dichiarata di mq 7592,

risulta classificato

a) nel PSC:

- ASP1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive di rilievo sovracomunale "strategici" (SS) - ART.5.4

b) nel RUE:

- per parte del mappale 343 e i mappali 380-386-388-389: ASP1.1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive sovracomunali "strategici" prevalentemente manifatturiere - ART.4.4.2
- per parte del mappale 343: ASP1.2 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive sovracomunali "strategici" prevalentemente commerciali e terziarie - ART.4.4.3

c) nella CUT:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>2 \leq 5$ (medio) - Scheda VS13
- Paleodossi di modesta rilevanza - Scheda AP08
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12
- Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 21 del 18/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [Scheda AP08]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [Scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS08]

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

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

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [art. 5.4]
- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [Art. 5.4]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 54 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) 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]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri [Art. 4.4.2]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: ASP1.2 - Ambiti sovracomunali "strategici" commerciali e terziari [Art. 4.4.3]

Si riportano, per completezza gli articoli di RUE di riferimento:

- relativamente ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15:

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.

- relativamente ai lotti 7 ed 8:

Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.1.2

1. Descrizione: ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività miste o prevalentemente commerciali e terziarie.

2. Destinazioni d'uso ammesse.

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b4, b5, b6, b12, b14.1, b16, c1, c2, c3, c4, d3, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8;
 - b1n, b11.1n, b11.2n (piccole e medie strutture di vendita di prodotti non alimentari) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal Piano Operativo provinciale per gli Insempiamenti Commerciali (POIC) per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale, ossia:

- per l'insieme degli Asp.1.2 di ciascun Comune: max 5.000 mq di SV (comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate),
- nel caso del Comune di Lugo: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle cinque aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrata nella Tav. 1 nel capoluogo e max 1500 mq di SV per l'aggregazione in località Voltana; viene stabilito inoltre un tetto, pari 10.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;
- nel caso del Comune di Sant'Agata: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle tre aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrata nella Tav. 1; viene stabilito inoltre un tetto, pari 5.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;

- b1a, b10.2, b11.1a, b11.2a (piccole e medie strutture di vendita di prodotti alimentari), nonché b14.2, e1, f8 limitatamente ai lotti ove tali attività erano già presenti o autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme (oppure attraverso interventi disciplinati dal POC, comunque entro i limiti di SV complessiva sopra citati);

- 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.

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

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) 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. Nei lotti individuati con appositi simbolo, 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

Si riportano infine, per completezza, gli usi sopracitati:

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

[...]

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. Residenza. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda e trasformazione del prodotto.

a2. Residenza collettiva (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, strutture residenziali socio-assistenziali.

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza

b1. Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare (b1.a) e non alimentare (b1.n), svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 ciascuno (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero non superiore a 250 mq. ciascuno

(per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massa Lombarda)

b2. Pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.

Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13, nonché gli ambulatori fino a 200 mq. di SU. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico qualora occupino complessivamente nell'unità edilizia meno di 400 mq di SU.

b4. Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi

limitatamente a cicli e motocicli

b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta a "Controlli prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui alla lettera b) e c) dell'Allegato I del D.p.r. 01/08/2011 n°151 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

Sono considerate b7 anche le stesse attività collocate in ambito agricolo.

b8. Attività di parcheggio. Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socioassistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche,

categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali, anche abitative, integrate con le finalità religiose e strettamente correlate ai luoghi di culto, dal punto di vista spaziale e gestionale. Sono altresì compresi gli spazi abitativi connessi all'attività religiosa.

b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

b11.1 Medio-piccole strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 e 800 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero compresa fra 250 e 1500 mq. (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massa Lombarda). Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b11.2 Medio-grandi strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 e 1500 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero compresa fra 1500 e 2500 mq. (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massa Lombarda). Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

b11.3. Grandi strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero superiore a 2500 mq (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massa Lombarda). Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili. Sono comunque non comprese in questo uso e considerate nel b3 anche le attività con concorso di pubblico qualora occupino complessivamente nell'unità edilizia meno 400 mq di SU,

b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali. Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano. Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti

come segue:

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 100 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo. Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

b15. Attività sanitarie ed assistenziali. Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura, attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, foresteria, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

All'interno dell'uso c1 si identificano per specifiche condizioni di localizzazione le attività produttive altamente idroesigenti.

c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

c3. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Nel quadro dell'uso c3, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007. 13

c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida sono attuabili tramite DIA che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

c5. Attività estrattive. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI

- **d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli**

dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola

- d2 Allevamenti produttivi, comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali ad uso alimentare o produttivo. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.

- d3 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole.

- d4 Coltivazione in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche). Per serre fisse si intendono costruzioni chiuse nelle quali la superficie dell'involucro, ivi compresa la copertura, è costituita per almeno l'80% da materiale traslucido

- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cure veterinarie; comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale, ai sensi del Regolamento Comunale d'Igiene.

- d6 Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde pubblico e privato, attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.

- d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo e per l'ospitalità rurale di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

e1. Attività ricettive alberghiere: alberghi e residenze turistico-alberghiere come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

e2. Attività ricettive extra-alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

e3. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

F) FUNZIONI URBANE, INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOTAZIONI AMBIENTALI

f1. Mobilità. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti, scali merci).

f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato. Si considerano ricomprese in questo uso anche attività di lavaggio veicoli non complementari ad un impianto di distribuzione carburanti.

f3. Reti tecnologiche e relativi impianti. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f4. Impianti per l'ambiente. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

f5. Impianti di trasmissione (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

f7. Attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi).

f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f11. Opere ambientali con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturalizzazione, con o senza funzione fruitiva.

Infine, per completezza, si riportano anche le convenzioni urbanistiche che hanno interessato il

Comparto:

- Convenzione del 12/05/2005, Rep. Comunale n. 15075: Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Bagnacavallo e la Società ----- per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Naviglio"
- Convenzione del 07/07/2005, Atto Notaio G. Scarano, Rep. n. 7.793/4.745: Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Bagnacavallo, la società ----- ed i proprietari dei terreni ricadenti nell'area interessata per l'esecuzione di opere di urbanizzazione relative al Comparto 1 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Naviglio" approvato con delibera C.C. n. 115 del 23/12/2004

- Convenzione del 19/10/2016, Atto Notaio Monticelli Cuggiò, Rep. n. 9415/4526: Variante alla convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Naviglio" e cessione gratuita

Per completezza si segnala che:

- le opere di urbanizzazione previste nell'ambito delle convenzioni citate risultano state eseguite a seguito del rilascio di specifici titoli, completate e collaudate e cedute al Comune di Bagnacavallo
- in particolare, la convenzione del 19/10/2016 recepisce e riprende la D.C.G. n. 182 del 08/10/2015 che opera "VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "NAVIGLIO", CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE" che, fra l'altro, delibera di:

1. Di controdedurre le osservazioni presentate, come descritto in dettaglio nelle schede tecniche allegate alla presente delibera, quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A (Allegato A) , che di seguito si sintetizzano:

a. Provincia di Ravenna : accolte

b. ----- : non accolte

c. ----- : non accolte

d. ----- : non pertinenti

2. di approvare la variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Naviglio", ed in particolare di approvare i seguenti elaborati oggetto di modifica che si allegano e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Allegato B Schema di convenzione;

- Allegato C Norme tecniche di attuazione;

3. di approvare inoltre i seguenti elaborati complementari che costituiscono anch'essi parte integrante del piano, che rimangono depositati agli atti dell'Ufficio PUA dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna:

- Relazione tecnico descrittiva

- Tav. 01 – Individuazione comparti linee progettuali guida

- Tav. 02 – Urbanizzazione realizzata Pdc 318/2005, Individuazione destinazioni d'uso e indici

- Tav. 03 - Area Commerciale Alimentare media dimensione

- Allegato VAS Alimentare media dimensione, Schema planimetrico indicativo

- Valutazione previsionale di clima acustico

- Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale

richiamando, peraltro:

- la Delibera di Consiglio Comunale di Bagnacavallo n. 115, in data 23/12/2004, con cui è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a destinazione produttiva denominato "Naviglio";
- la Delibera di Giunta Comunale di Bagnacavallo n. 163 del 22/11/2013, con cui è stata adottata la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Naviglio";
- la Delibera di Giunta Provinciale di Ravenna n. 124 del 28/05/2014, successivamente modificata con Delibera di Giunta Provinciale n. 175 del 30/07/2014, avente ad oggetto "Variante normativa al piano particolareggiato di iniziativa pubblica a destinazione produttiva denominato "Naviglio" sito in via Naviglio nel Comune di Bagnacavallo. Espressione di parere ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 .Valutazione ambientale ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000. Espressione di parere ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 ;
- l'Accordo Territoriale tra la Provincia di Ravenna e il Comune di Bagnacavallo per l'attuazione dell'APEA "Naviglio 2" ai sensi della L.R.20/2000 e s.m.i., approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 3 del 20/01/2011, del Consiglio Comunale di Bagnacavallo n. 8 del 17/02/2011 e del Consiglio della Provincia di Ravenna n. 16/2011 del 08/03/2011

e considerando in specifico che:

con le sopracitate Delibere di Giunta Provinciale di Ravenna n. 124 del 28/05/2014 e n. 175 del 30/07/2014 la Provincia di Ravenna ha formulato l seguenti osservazioni :

"1) Al fine di dare riscontro ai contenuti della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP in materia di Commercio, ed in particolare a quanto previsto all'Art.8.6 del vigente PTCP, si chiede:

che venga aggiornato il vigente Accordo Territoriale per l'APEA di Bagnacavallo al fine di recepire i contenuti della Variante di PUA proposto (insediamento di attività commerciali di tipo alimentare) e di verificare l'idoneità dell'area per la localizzazione di un'Area Commerciale Integrata di Livello inferiore, inserendo tutte le necessarie prescrizioni di compatibilità urbanistica, ambientale, energetica e di mobilità. che la superficie territoriale destinata ad aree commerciali, paracommerciali e i relativi standard sia di entità non superiore ai 5 Ha di superficie territoriale;

2) Al fine di dare riscontro alle disposizioni di tutela del PTCP e dei Piani Sovraordinati, si chiede di integrare le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato in oggetto dando riscontro:

agli indirizzi contenuti all'art.3.20 "Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi" del vigente PTCP, ed in particolare 3.20c "Paleodossi di modesta rilevanza";

agli indirizzi contenuti nella variante alle NTA del PTCP per effetto della approvazione del Piano di Azione per l'Energia e lo sviluppo sostenibile";

- sussistono i seguenti ricorsi presso il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna –

Sezione II:

- R.G. 843/2014 contro Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo e la società fallita e

notiziata l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, volto all'annullamento:

- della nota class. 07/04/04, fasc. 2013/31/0 dell'8 luglio 2014 del Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Ravenna, avente ad oggetto "Risposta a istanza di chiarimenti in merito a richiesta di variante normativa presentata da ----- al PPIP Naviglio e adottata dal Comune di Bagnacavallo in data novembre 2013";
- della nota class. 07/04/04, fasc. 2013/31/0 del 1° agosto 2014 del Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Ravenna, avente ad oggetto "Risposta a lettera Concooperative Bagnacavallo/----- (aggiornamento -----)";
- della Deliberazione di Giunta Provinciale della Provincia di Ravenna n. 124/2014, in pubblicazione dal 12 giugno 2014 al 27 giugno 2014, avente ad oggetto "Comune di Bagnacavallo – variante normativa al piano particolareggiato di iniziativa pubblica a destinazione produttiva denominato "Naviglio" sito in Via Naviglio nel Comune di Bagnacavallo – espressione di parere ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 – valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 – espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008", nel testo aggiornato a seguito della D.G.P. 175/2014;
- della Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Bagnacavallo n. 163 del 22 novembre 2013, portante l'adozione della variante al PPIP "Naviglio" (DOC. 5, provv. imp.) quale atto presupposto

- o R.G. 570/2015 contro Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo e la società fallita e

notiziata l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, volto all'annullamento:

- della Deliberazione di Consiglio Provinciale della Provincia di Ravenna n. 6/2015, in pubblicazione dal 3 aprile 2015 al 18 aprile 2015, avente ad oggetto "Variante all'Accordo Territoriale stipulato il 14.03.2011 tra la Provincia di Ravenna e il Comune di Bagnacavallo per l'attuazione dell'area produttiva ecologicamente attrezzata APEA "Naviglio 2" ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.", unitamente all'allegato 1, portante lo schema di accordo, e all'allegato A, portante i dettagli cartografici

Per la tipologia di immobile in questione (particelle distinte al Catasto Terreni), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente relazione peritale, salvo la necessità di predisporre aggiornamento dello stesso in relazione alla validità del certificato e/o alla variazione degli strumenti urbanistici.

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.

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 28/04/2021 sino al ventennio di provenienza nonché quanto indicato più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA), Rep. 7.798/4.748, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 17.999/10.976, 18.000/10.977, 18.001/10.978, 18002/10.979), 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 una porzione di beni censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

Al fine della corretta identificazione catastale delle aree nei lotti sopra individuati ed oggetto della presente relazione, la procedura fallimentare svolgerà un frazionamento catastale che genererà (salvo diverse offerte pervenute e/o altre valutazioni) i 15 lotti.

A meno delle inevitabili ed ineludibili discordanze tra le superfici reali e le superfici catastali, tale procedimento intenderà formare 15 particelle catastali oggetto dei lotti di vendita proposti, rispettivamente di:

1. **LOTTO N. 1** (già lotto n. 1 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 2.501, derivante dalla particella 343
2. **LOTTO N. 2** (già lotto n. 2 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.638, derivante dalla particella 343
3. **LOTTO N. 3** (già lotto n. 3 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.715, derivante dalla particella 343

-
4. **LOTTO N. 4** (già lotto n. 4 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.653, derivante dalla particella 343
 5. **LOTTO N. 5** (già lotto n. 5 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.560, derivante dalla particella 343
 6. **LOTTO N. 6** (già lotto n. 6 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.542, derivante dalla particella 343
 7. **LOTTO N. 7** (già lotto n. 7 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 3.425, derivante dalla particella 343
 8. **LOTTO N. 8** (già lotto n. 8, 9 e 10 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 12.335, derivante dalla particella 343
 9. **LOTTO N. 9** (già lotto n. 17 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 3.032, derivante dalla particella 386
 10. **LOTTO N. 10** (già lotto n. 18 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.654, derivante dalla particella 386
 11. **LOTTO N. 11** (già lotto n. 19 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.654, derivante dalla particella 386
 12. **LOTTO N. 12** (già lotto n. 16 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 3.286, derivante dalla particella 388, avente superficie catastale di mq 3.284
 13. **LOTTO N. 13** (già lotto n. 31 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 1.790, derivante dalla particella 389
 14. **LOTTO N. 14** (già lotto n. 29-30 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 2.548, derivante dalla particella 389

-
15. **LOTTO N. 15** (già lotto n. 11 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 2.513, corrispondente alla particella 380, avente superficie catastale di mq 2.865

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Come segnalato, sebbene catastalmente siano indicate varie colture (vigneto, seminativo, frutteto) il terreno non risulta coltivato. Stante la caratteristica dei beni, non risulta pertinente la segnalazione di cambi d'uso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

In attesa del frazionamento delle aree che individueranno le precise superficie catastali e 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 sulla base delle superficie fondiarie degli originari lotti individuati nel progetto urbanistico e dunque:

1. **LOTTO N. 8** (già lotto n. 8, 9 e 10 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 12.335 per una superficie fondiaria totale di mq 12.335, di cui:

- o **mq 12.335** per attività produttive sovracomunali “strategiche” prevalentemente commerciali e terziarie

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.30 del 28/7/2020 del Comune di Bagnacavallo) riportante:

- il prezzo di €/mq 61,00 per gli ambiti ASP 1.2 - ambiti specializzati per attività commerciali e terziarie per il capoluogo, zona periferica

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

- area di terreno per attività commerciali e terziarie (in posizione frontistante) €/mq 80,00

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, non si ritengono pertinenti specifici deprezzamenti.

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

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di considerare libero l'immobile al decreto di trasferimento e potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai 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 dei beni oggetto di stima sopra descritti vengono pertanto determinati come segue.

LOTTO N. 8 (già lotto n. 8, 9 e 10 del Comparto 1 Naviglio) di superficie fondiaria di mq 12.335, derivante dalla particella 343

**area di terreno edificabile per attività produttive
sovramunicipali "strategiche" prevalentemente
commerciali e terziarie**

mq 12.335,00 x €/mq 80,00 € 986.800,00

sommano € 986.800,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile 0,00% € 0,00

restano € 986.800,00

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo) € 0,00

restano € 986.800,00

detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili € 0,00

restano € 986.800,00

detrazioni per spese condominiali insolute € 0,00

restano € 986.800,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene -15,00% -€ 148.020,00

restano € 838.780,00

valore da inserire nel bando¹ € 839.000,00

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

CONCLUSIONI

I valori dei singoli lotti individuati da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

LOTTO n. 3.8 Area di terreno edificabile a destinazione produttiva/commerciale/terziaria (già lotti n. 8, 9 e 10)	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti a Bagnacavallo, località Bagnacavallo (RA), via E. Ferrari, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 343 (parte), ora 457, 458 e 459	€ 839.000,00
LOTTO n. 3	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti a Bagnacavallo, località Bagnacavallo (RA), via E. Ferrari, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Sezione --, Foglio 86, Particella 343 (parte), ora 457, 458 e 459	€ 839.000,00

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

Ravenna, 16 marzo 2023

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. Atto di provenienza: atto di compravendita del 12/07/2005, Notaio G. Scarano di Ravenna (RA),
Rep. 7.798/4.748
5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in
data 20/11/2020, P.G. 63765/2020
6. Stralci della normativa edilizio-urbanistica
7. Tabella dei valori di riferimento
8. Documentazione catastale
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione planimetrica
11. Convenzioni urbanistiche
12. Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Bagnacavallo n. 182 del 08/10/2015