

**TRIBUNALE CIVILE DI TRENTO**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT. BENEDETTO SIEFF*

---

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "---**

**OMISSIS ---"**

*COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA MARILENA SEGNANA*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**LOTTO UNICO**

***CAPANNONE INDUSTRIALE CON PORZIONE AD UFFICI (IN PIENA PROPRIETÀ)***

***E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA (SOLO PROPRIETÀ DELL'AREA,***

***ESCLUSA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA) E AREE LIMITROFE RESIDUI DI OPERE***

***DI URBANIZZAZIONE (ANCHE IN QUOTA DI PROPRIETÀ) SITO IN COMUNE DI FUSIGNANO, LOCALITÀ FUSIGNANO, VIA G. ROSSA N. 15, 19 E 21***

TECNICO INCARICATO:

**ING. DAVIDE FUCHI**

via Monte Adamello, 14 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail [davidefuchi@gmail.com](mailto:davidefuchi@gmail.com) - PEC [davide.fuchi@ingpec.eu](mailto:davide.fuchi@ingpec.eu)

Ravenna, 18 settembre 2020

**TRIBUNALE CIVILE DI TRENTO**

**ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. BENEDETTO SIEFF**

**\* \* \***

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2019 R.G. DELLA SOCIETÀ "--- OMISSIS ---"**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA MARILENA SEGNANA**

**\* \* \***

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**\* \* \***

**LOTTO UNICO**

**CAPANNONE INDUSTRIALE CON PORZIONE AD UFFICI (IN PIENA PROPRIETÀ) E IMPIANTO**

**FOTOVOLTAICO IN COPERTURA (SOLO PROPRIETÀ DELL'AREA, ESCLUSA PROPRIETÀ**

**SUPERFICIARIA) E AREE LIMITROFE RESIDUI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (ANCHE IN QUOTA**

**DI PROPRIETÀ) SITO IN COMUNE DI FUSIGNANO, LOCALITÀ FUSIGNANO, VIA G. ROSSA N. 15, 19**

**E 21**

**\* \* \***

**PREMESSA**

In data 29/04/2020 il Tribunale di Trento dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo della società “--- Omissis ---” e nominava Giudice Delegato il dott. Benedetto Sieff e Commissario Giudiziale la dott.ssa Marilena Segnana, la quale con istanza del 29/07/2020 chiedeva all'Ill.mo Giudice – che l'autorizzava poi in data 06/08/2020 – di affidare l'incarico di valutazione di un immobile sito nel Comune di Fusignano al sottoscritto Ing. Davide Fuchi,

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1609 e all'albo dei periti e consulenti tecnici del Tribunale di Ravenna.

In particolare, come da corrispondenza pregressa con il Commissario, veniva richiesto che la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., contenesse tutte le informazioni ivi indicate e quindi, in particolare:

1. identificazione dei beni oggetto di perizia, in riferimento ai quali andranno riportati descrizione tavolare e descrizione catastale;
2. sommara descrizione dei beni, ubicazione e contesto di riferimento, con descrizione delle modalità di accesso al bene. Descrizione dell'unità immobiliare/fabbricato di cui fa parte, riferimento alle sue caratteristiche tipologiche (capannone) con allegata documentazione fotografica che ne raffiguri idoneamente sia gli esterni che i locali interni;
3. proprietà e stato di possesso, con indicazione della eventuale occupazione da parte della società o di terzi e, in quest'ultimo caso, del titolo in base al quale il compendio è occupato. [...]
4. situazione urbanistica, con allegazione, nel caso di terreni, del certificato di destinazione urbanistica;
5. conformità ed oneri per la regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, catastale e di conformità degli impianti, con indicazione degli estremi della licenza o della concessione edilizia ed evidenziazione della loro eventuale assenza e delle opere realizzate in difformità, nonché dell'esistenza o meno di certificazione energetica, con individuazione, nel caso di riscontro di opere abusive, della possibilità di sanatoria e dei costi delle regolarizzazioni catastali o urbanistiche e per la certificazione energetica ove assente;
6. accertamento vincoli e oneri giuridici, con indicazione dell'esistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. valutazione, con calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, ed esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (per oneri di regolarizzazione, stato d'uso e di manutenzione,..).

Sulla base di successiva corrispondenza con il Commissario Giudiziale, veniva convenuto che la relazione peritale inerisse tutti i beni immobili intestati alla società nella Provincia di Ravenna, ovvero in specifico un capannone industriale, la relativa copertura (al netto del diritto di superficie) ed alcune aree limitrofe (alcune delle quali in proprietà indivisa) a destinazione parcheggi, strade, verde.

In ottemperanza a quanto richiesto dalla nomina richiesta dal Commissario Giudiziale ed autorizzata dal Giudice, avendo a tale scopo effettuato sopralluoghi in loco in data 18/08/2020

i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Provincia di Ravenna, con l'Agazia dell'Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna (Catasto Fabbricati e/o Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare), con l'Agazia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna e con la Camera di Commercio della Provincia di Trento, lo scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima relativamente ad un fabbricato industriale sito in Comune di

Fusignano, località Fusignano, come meglio successivamente descritto e precisato.

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

La società concordataria risulta proprietaria di un capannone industriale con porzione ad uffici (in piena proprietà) sito in Comune di Fusignano, località Fusignano, via G. Rossa n. 15, 19, 21, su cui è installato un impianto fotovoltaico in copertura (in proprietà della sola area, esclusa proprietà superficiaria), oltre ad alcune aree frontistanti (ma esterne) al capannone in uso pubblico nonché quota di proprietà di alcune aree limitrofe su cui sono state sviluppata le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde) oggetto di cessione gratuita al Comune per obbligo di convenzione, tuttavia mai adempito per quanto le opere di urbanizzazioni risultino completate e collaudate.

D'intesa con la procedura, benché quest'ultime aree non possano essere valorizzate, appare opportuno l'annessione in unico lotto affinché il futuro acquirente possa eventualmente procedere alla cessione gratuita al Comune.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene risulta essere un'ampia porzione di un fabbricato di origine industriale/artigianale (in cui era storicamente in essere una attività calzaturiera mentre ad oggi è insediata un'attività di lavorazione della gomma) la cui porzione di testata dispone anche del piano superiore ad uffici, accessibile attraverso un vano scala esterno, con un impianto fotovoltaico in copertura ceduto per la proprietà superficiaria ad altra società sino a luglio 2031. Il fabbricato è inserito in lotto di terreno autonomo, interamente recintato con una pluralità di accessi carrabili e pedonali.

L'immobile è situato in Comune di Fusignano, località Fusignano, nella lottizzazione artigianale S. Barbara, nella zona Sud della località, più prossima a Lugo, da cui dista circa 5 km e a circa 30 km da Ravenna. L'accesso avviene, come detto, da via G. Rossa ed anche via Carrara Ripa di Fusignano.

All'interno del fabbricato, sono presenti le seguenti unità catastali: in copertura, impianto fotovoltaico con potenza di picco 96,36 kWp, in capo alla società concordataria per la sola proprietà dell'area, la cui proprietà superficiaria ceduta ad altro soggetto (l'atto di cessione non determina oneri di smaltimento e/o aggiornamento al termine del diritto di superficie, previsto a luglio 2031); a piano terra, n. 4 magazzini, un'area lavorazione e un'area modelleria, oltre a servizi, cabine fotovoltaiche (questa in proprietà, benché a servizio dell'impianto fotovoltaico), centrali termiche, altri vani, per quanto l'utilizzo degli ambienti sia leggermente diversi (l'ambiente di lavorazione è scambiato con un magazzino); a piano primo (soppalco interno ad un capannone), porzione soppalcata e vano tecnico; a piano primo in altra porzione, accessibile da due scale esterne (di cui una all'interno di un vano vetrato) ed una

interna, ampia zona ad uffici dotata di n. 2 disimpegni di distribuzione, n. 3 ripostigli, n. 8 uffici, zona WC. Area cortilizia circostante tre lati del fabbricato.

Il bene è oggetto di un contratto di locazione sottoscritto nel 2019 per una durata di anni 6+6, relativamente all'intera unità sub. 19.

Lo stato di conservazione è buono, con caratteristiche e le finiture interne ottime (nonostante l'ultimo periodo di inattività) e di recente realizzazione per gli uffici, normali ma idonee alle lavorazioni per il capannone.

Sussistono lievi difformità di carattere edilizio-urbanistico, che potranno essere regolarizzate dal futuro acquirente.

Sono compresi nel lotto in questione parcheggi privati di uso pubblico (esterni all'area recintata) in proprietà intera e quota di proprietà delle aree oggetto di opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute al Comune di Fusignano. Tali opere risultano ultimate e collaudate, già da ampio tempo.

Superficie reale: capannone, zona a doppio volume (piano terra): circa mq 1.364; capannone, zona con altezza circa 3,05 m (piano terra): circa mq 520 di superficie; volumi tecnici accessibili dall'esterno (piano terra): circa mq 34; zone a soppalco (piano primo): circa mq 37; uffici (piano terra): circa mq 42; uffici (piano primo): circa mq 535; area cortilizia (piano terra): circa mq 1.622. Superficie commerciale: circa mq

1.836 per la porzione a capannone; circa mq 577 per la porzione ad ufficio.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
  - struttura presumibilmente prefabbricata in cemento armato prefabbricata con travi, pilastri e tegoli prefabbricati, oltre pannelli laterali con effetti granigliati
  - copertura con tegoli all'interno dei quali è prevista illuminazione zenitale a shed
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
  - pareti esterne in pannelli di tamponamento con effetto granigliato, ad eccezione per la porzione ad uffici intonacata e tinteggiata ed in parte rivestita
  - infissi esterni in alluminio e/o in metallo
  - lattoneria in acciaio nella porzione ad uffici
  - pavimentazione degli spazi esterni in lastre in asfalto, ad eccezione dei camminamenti della zona ad uffici in piastrelle
- finiture e caratteristiche interne:
  - capannone con pareti prefabbricate internamente tinteggiate in colore chiaro
  - pavimentazione industriale con finitura liscia in buone condizioni
  - infissi in metallo, anche di accesso alle unità
  - compartimentazione tra i magazzini con portoni scorrevoli
  - uffici con pavimentazione in gres (galleggiante) di ampio formato
  - suddivisione degli ambienti con pareti attrezzate e vetrate
  - infissi in alluminio negli uffici
  - porte in vetro negli uffici
  - bagni/WC idonei all'attività, anche per disabili negli uffici
  - impianto di riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative, anche in relazione

- agli eventuali adattamenti che dovrà apportare rispetto alle future esigenze (sono state reperite dichiarazioni di conformità)
- impianto elettrico fuori traccia nei capannoni e sottotraccia negli uffici, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative, anche in relazione agli eventuali adattamenti che dovrà apportare rispetto alle eventuali future esigenze (sono state reperite dichiarazioni di conformità)
  - considerazioni generali:
    - lo stato di manutenzione è buono, con completamento recente della zona ad uffici recente e con finiture di ottimo livello; la zona a capannone funzionale all'attività insediata.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 18/08/2020) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 28/07/2020 e del 14/09/2020, secondo le visure svolte presso Agenzia delle Entrate – Ufficio

Territorio, risultano intestati a:

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

i seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Sezione Urbana --, Foglio 26, Particella 216, Subalterno 19, Zona cens. –, Microzona –, Categoria D/1, Classe –, Consistenza –, Superficie catastale –, Rendita Euro 13.414,00, Indirizzo via Rossa G. n. 21, n. 19, n. 15, piano: T-1

La predetta unità insiste, unitamente ad altre, sull'area di terreno distinta al Catasto

Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 216, Qualità Ente Urbano,  
Superficie 35 are 82 ca

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 207, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 00 are 80 ca, Reddito: dominicale Euro 0,76; agrario Euro 0,70
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 208, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 00 are 80 ca, Reddito: dominicale Euro 0,76; agrario Euro 0,70
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 209, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 00 are 80 ca, Reddito: dominicale Euro 0,76; agrario Euro 0,70
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 210, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 1 are 72 ca, Reddito: dominicale Euro 1,64; agrario Euro 1,51
  - --- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 1/1**

--- **OMISSIS** --- con sede in FUSIGNANO, C.F. --- Omissis --- – **Superficie per**

**1/1**

i seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Sezione Urbana --, Foglio 26, Particella 216, Subalterno 18, Zona cens. –, Microzona –, Categoria D/1, Classe –, Consistenza –,

Superficie catastale –, Rendita Euro 32,00, Indirizzo via Rossa G. n. 21, piano: 1

La predetta unità insiste, unitamente ad altre, sull'area di terreno distinta al Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 216, Qualità Ente Urbano, Superficie 35 are 82 ca

- --- **OMISSIS** ---

**CONSORTILE** con sede in RAVENNA, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 4854/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in FUSIGNANO, C.F.

--- Omissis --- – **Proprietà per 6903/100000**

**ENEL S.P.A.** con sede in RAVENNA, C.F. 00934061003 – **Proprietà per 32957/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 18211/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in LUGO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 30107/100000**

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

**1731/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per 3506/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per**

**1731/100000**

i seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Sezione Urbana –, Foglio 26, Particella 222, Subalterno –, Zona cens. –, Microzona –, Categoria D/1, Classe –, Consistenza –, Superficie catastale –, Rendita Euro 95,03, Indirizzo via Rossa G. piano: T  
La predetta unità insiste, unitamente ad altre, sull'area di terreno distinta al Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 222, Qualità Ente Urbano, Superficie  
49 ca

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Sezione Urbana –, Foglio 26, Particella 238, Subalterno –, Zona cens. –, Microzona –, Categoria D/1, Classe –, Consistenza –,  
Superficie catastale –, Rendita Euro 95,03, Indirizzo via Tobagi W. piano: T  
La predetta unità insiste, unitamente ad altre, sull'area di terreno distinta al Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 238, Qualità Ente Urbano, Superficie 49 ca

- --- **OMISSIS** ---

**CONSORTILE** con sede in RAVENNA, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 4854/100000**

**COMUNE DI FUSIGNANO** con sede in FUSIGNANO, C.F. 00343220398 – **Proprietà per 32957/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 18211/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per 3506/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per 1731/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in LUGO, C.F. --- Omissis --- – **Comproprietario**

--- **OMISSIS** --- con sede in FUSIGNANO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 6903/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in

FUSIGNANO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 1731/100000**

--- **OMISSIS** --- – **Comproprietario**

i seguenti beni immobili:

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 64, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 33 are 10 ca, Reddito: dominicale Euro 20,79; agrario Euro 22,22
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 203, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 1 are 60 ca, Reddito: dominicale Euro 1,53; agrario Euro 1,40
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 212, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 14 are 24 ca, Reddito: dominicale Euro 13,60; agrario Euro 12,50
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 219, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 5 are 81 ca, Reddito: dominicale Euro 5,55; agrario Euro 5,10
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 224, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 2 are 25 ca, Reddito: dominicale Euro 2,15; agrario Euro 1,98
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 227, Qualità Seminativo,  
Classe U, Superficie 9 are 00 ca, Reddito: dominicale Euro 8,59; agrario Euro 7,90
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 228, Qualità Seminativo, Classe U, Superficie 0 are 45 ca, Reddito: dominicale Euro 0,43; agrario Euro 0,40
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 229, Qualità Seminativo,

Classe U, Superficie 0 are 38 ca, Reddito: dominicale Euro 0,36; agrario Euro 0,33

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 230, Qualità Seminativo, Classe U, Superficie 0 are 34 ca, Reddito: dominicale Euro 0,32; agrario Euro 0,30
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 239, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 2 are 25 ca, Reddito: dominicale Euro 1,41; agrario Euro 1,51
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 242, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 1 are 85 ca, Reddito: dominicale Euro 1,16; agrario Euro 1,24
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 244, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 10 are 30 ca, Reddito: dominicale Euro 6,47; agrario Euro 6,92
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 245, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 54 are 98 ca, Reddito: dominicale Euro 34,54; agrario Euro 36,91
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 247, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 1 are 03 ca, Reddito: dominicale Euro 0,65; agrario Euro 0,69
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 248, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 0 are 34 ca, Reddito: dominicale Euro 0,21; agrario Euro 0,23

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 249, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 0 are 38 ca, Reddito: dominicale Euro 0,24; agrario Euro 0,26
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 250, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 0 are 70 ca, Reddito: dominicale Euro 0,44; agrario Euro 0,47
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 265, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 3 are 58 ca, Reddito: dominicale Euro 2,25; agrario Euro 2,40
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 278, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 4 are 53 ca, Reddito: dominicale Euro 2,85; agrario Euro 3,04
- --- **OMISSIS** ---

**CONSORTILE** con sede in RAVENNA, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 4854/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 18211/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per 3506/100000**

--- **Omissis** --- nato a FUSIGNANO il --- Omissis ---, C.F. --- **OMISSIS** --- – **Proprietà per 1731/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in LUGO, C.F. --- Omissis --- – **Comproprietario**

--- **OMISSIS** --- con sede in

FUSIGNANO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 6903/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in VOLTANA DI LUGO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per**

**32957/100000**

--- **OMISSIS** --- con sede in

FUSIGNANO, C.F. --- Omissis --- – **Proprietà per 1731/100000**

--- **OMISSIS** --- – **Comproprietario**

i seguenti beni immobili:

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 49, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 53 are 53 ca, Reddito: dominicale Euro 33,62; agrario Euro 35,94
- Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 277, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 02 are 15 ca, Reddito: dominicale Euro 1,35; agrario Euro 1,44

#### **CONFINI**

Relativamente alle unità in piena proprietà (insistenti su part. 216 e part. 2107, 208, 209 e 210): via Guido

Rossa, via Ripe di Fusignano, --- OMISSIS ---, COMUNE DI FUSIGNANO, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- (Part. 219), --- OMISSIS ---, SOC NOME COLLETTIVO

--- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- (Part. 49), Negri (Part. 215), Sintoni (Foglio 28, Part. 310), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al complesso sopracitato (anche in proprietà indivisa): via Ripe di Fusignano, via S. Barbara, INTESA SANPAOLO S.P.A. (Part. 266), --- OMISSIS --- (Part. 246), INTESA SANPAOLO S.P.A. (Part. 243),

--- OMISSIS --- (Part. 241), COMUNE DI FUSIGNANO (Part. 164), --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (Part. 162), --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (Part. 234), --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (Part. 235), --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (Part. 236), --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (Part. 237), --- OMISSIS --- (Part. 358), --- OMISSIS --- (Part. 367), --- OMISSIS ---

(Part. 372), --- OMISSIS --- (Part. 373), --- OMISSIS --- (Part. 374), --- OMISSIS --- (Part. 375), ---

OMISSIS --- (Part. 376), --- OMISSIS --- (Part. 371), COMUNE DI FUSIGNANO (Part. 168), ---

OMISSIS --- (Part. 211), --- OMISSIS ---

(Part. 517), --- OMISSIS --- (Part. 516), COMUNE DI FUSIGNANO (Foglio 28, Part. 428), ---

OMISSIS --- (Part. 213), --- OMISSIS --- (Part. 204), --- OMISSIS --- (Part. 205), --- OMISSIS ---

(Part. 206), --- OMISSIS --- (Part. 215), --- OMISSIS --- (Foglio 28, Part. 310), --- OMISSIS ---

(Foglio 28, Part. 190), COMUNE DI FUSIGNANO (Foglio 28, Part. 186), COMUNE DI FUSIGNANO

(Foglio 28, Part. 185), --- OMISSIS --- (Part. 262), --- OMISSIS --- (Part. 264), --- OMISSIS --- (Part.

240), --- OMISSIS --- (Part. 361), --- OMISSIS --- (Part. 362), --- OMISSIS --- (Part. 225),

(Part. 284), --- OMISSIS --- (Part. 63), 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 28/07/2020 le unità immobiliari risultavano intestate a:

- --- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- -- **in proprietà per 1/1** – per le u.i.

---

Ing. Davide Fuchi

via Monte Adamello, 14 – 48121 Ravenna (RA)

distinte al Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 216,  
Subalterno 18<sup>1</sup> e 19; al Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particelle 207,  
208, 209 e 210

- --- **OMISSIS** --- con sede in TRENTO, C.F. --- Omissis --- – **in proprietà per 18211/100000** –  
per  
le u.i. distinte al Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 26, Particelle 49, 64, 203, 212,  
219, 222, 224, 227, 228, 229, 230, 238, 239, 242, 244, 245, 247, 248, 249, 250

Nella atto di provenienza (atto di compravendita del 22/04/1983, Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792), inerente anche ad altri beni, la proprietà veniva individuata analogamente, pur con le precisazioni di cui al seguente paragrafo rispetto alle quote di proprietà relative alle aree oggetto di urbanizzazione.

Si riporta in particolare dall'atto:

- alla società --- OMISSIS ---, con sede in Lugo che come sopra costituita e rappresentata accetta ed acquista:  
- appezzamento del suddetto terreno posto in Comune di Fusignano distinto nel N.C.T. del detto Comune al Foglio 26 coi nuovi mappali frazionati nn.ri:  
- 216 (già 63/s) di mq. 720  
- 217 (già 63/t) di mq. 720  
- 218 (già 63/u) di mq. 720  
- 220 (già 63/z) di mq. 1422  
- 221 (già 63/x) di mq. 4071  
- con annesse aree destinate a parcheggi privati ad uso pubblico distinte nel N.C.T. del detto Comune al Foglio 26 rispettivamente coi mappali:  
207 (già 63/h) di mq. 80  
208 (già 63/i) di mq. 80 209 (già 63/l) di mq. 80 210 (già 63/m)  
di mq. 172 e 223 (già 63/j) di mq. 350  
confinante complessivamente con via dell'Artigianato, beni --- Omissis ---, restanti beni del venditore, salvi altri, nella vendita sono comprese le rispettive quote di  
17,31/1000  
17,13/1000  
17,31/1000  
34,50/1000 95,68/1000 delle aree da cedere al Comune di Fusignano come detto in appresso pari a mq. 4049.  
[...]

---

<sup>1</sup> Per completezza, l'u.i. sub. 18 è intestata per la proprietà superficaria a terzi

Nelle predette vendite e per le quote millesimali di comproprietà per ciascun lotto indicate, sono comprese le aree a verde pubblico distinte coi mappali:

212, 219, 245, et 64 di mq. 12.596; le aree a verde di arredo distinte coi mappali: 229, 230, 228, 248, 249, 250 et 247 di mq. 426; le aree a parcheggi pubblici distinte coi mappali: 203 – 224 – 227 – 242 – 239 et 224 di mq. 3545 le aree destinate a strade distinte col mappale 49 di mq. 5568 nonché le aree su cui verranno edificate le cabine dell'E.N.E.L.

distinte coi mappali: 222- e 238 di mq. 98 tutti mappali del Foglio 26 del Comune di Fusignano.

2) Le presenti compravendite vendono fatte ed accettate con tutti di detti beni gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dal venditore si possiedono e si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.

[...]

5) Le parti compratrici con esclusione della parte venditrice provvederanno per la costituzione di un Consorzio alla esecuzione di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree acquistate, opere che si impegnano a concordare preventivamente con il Comune di Fusignano stipulando la convenzione prescritta dalla normativa urbanistica vigente, impegnandosi a costituire diritti sia attivi che passivi, tanto di natura reale che obbligatoria, a trasferire aree in proprietà, opere eseguite e quant'altro sarà richiesto dal Comune di Fusignano al fine di ottenere l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata.

I compratori al termine dei lavori di costruzione e precisamente al rilascio della dichiarazione di agibilità e senza dilazione dovranno realizzare una idonea recinzione con esclusione delle aree destinate a parcheggio lungo i confini con gli altri proprietari- le spese saranno in comune coi confinanti.

Gli acquirenti si obbligano a concedere il diritto di passaggio e di posa di canalizzazioni dell'E.N.E.L., SIP o Acqua, Gas fognature ecc. lungo i confini dei lotti nonché nelle aree destinate a parcheggio privato sopra descritte, in posizione tale da non compromettere l'edificazione del fabbricati.

Polche a mezzo del costituendo consorzio si provvederà alla costruzione ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di cessione di un lotto di terreno sopradescritto, l'alienante è tenuto a comunicare all'acquirente l'esistenza dell'onere consortile ed al consorzio le generalità dell'acquirente stesso.

A parere dello scrivente, risulta opportuno precisare che sin dalla data di tale atto le aree distinte al

Catasto Terreni del Comune di Fusignano distinte ai mappali 49, 64, 203, 212, 219, 222, 224, 227, 228, 229, 230, 238, 239, 242, 244, 245, 247, 248, 249, 250 risultino catastalmente intestate alla ditta per la identica e costante quota di 18211/100000, pari alla somma delle citate frazioni di 17,31/1000, 17,13/1000, 17,31/1000, 34,50/1000 e 95,68/1000. Tali quote, tuttavia, sarebbero dovute essere riferite – secondo quanto riportato in atto – a diverse particelle.

## PROVENIENZA DEL BENE

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2020 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità di provenienza:

- **trascrizione ai nn. 5.605/3.831 del 19/05/1983** dovuta a atto notarile pubblico del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e 2.244/795, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

*appezzamento di terreno posto in Comune di Fusignano distinto nel N.C.T. del detto Comune al Foglio 26 coi nuovi mappali frazionati nn.ri 216 (già 63/s) di mq. 720; 217 (già 63/t) di mq. 720; 218 (già 63/u) di mq. 720; 220 (già 63/z) di mq. 1422; 221 (già 63/x) di mq. 4071 [quest'ultima non oggetto della presente relazione, n.d.a.], con annesse aree destinate a parcheggi privati ad uso pubblico distinte nel N.C.T. del detto Comune al Foglio 26 rispettivamente coi mappali: 207 (già 63/h) di mq. 80; 208 (già 63/i) di mq. 80; 209 (già 63/l) di mq. 80; 210 (già 63/m) di mq. 172; e 223 (già 63/j) di mq. 350 [quest'ultima non oggetto della presente relazione, n.d.a.]; confinante complessivamente con via dell'Artigianato, beni --- Omissis ---, restanti beni del venditore, salvi altri, nella vendita sono comprese le rispettive quote di 17,31/1000; 17,13/1000; 17,31/1000; 34,50/1000; 95,68/1000 delle aree da cedere al Comune di Fusignano come detto in appresso pari a mq. 4049.*

[...]

*Nelle predette vendite e per le quote millesimali di comproprietà per ciascun lotto indicate, sono comprese le aree a verde pubblico distinte coi mappali: 212, 219, 245, et 64 di mq. 12.596; le aree a verde di arredo distinte coi mappali: 229, 230, 228, 248, 249, 250 et 247 di mq. 426; le aree a parcheggi pubblici distinte coi mappali: 203, 224, 227, 242, 239 et 224 di mq. 3545; le aree destinate a strade distinte col mappale 49 di mq. 5568 nonché le aree su cui verranno edificate le cabine dell'E.N.E.L. distinte coi mappali: 222- e 238 di mq. 98 tutti mappali del F. 26 del Comune di Fusignano.*

riguardante tra gli altri: a favore e contro di --- OMISSIS ---, nato il --- Omissis --- a Fusignano (RA), C.F. --- OMISSIS ---

a favore e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Lugo (RA), C.F. --- Omissis ---

Si rimanda a quanto precisato al paragrafo precedente rispetto alla intestazione catastale conseguente a tale atto rispetto alle particelle 49, 64, 203, 212, 219, 222, 224, 227, 228, 229, 230, 238, 239, 242, 244, 245, 247, 248, 249, 250.

- **trascrizione ai nn. 10.532/7.243 del 23/09/1983** dovuta a atto notarile pubblico del 31/08/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.754/913, per atto tra vivi (compravendita) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

La Società “--- Omissis ---”, con sede in Voltana di Lugo (RA) ha venduto alla Società “--- Omissis ---” con sede in Lugo...

[...]

Il lotto così alienato gode della complessiva quota di comproprietà nella misura di 225,67/1000, comproprietà che comprende le aree destinate a strade, verde pubblico, parcheggi pubblici, area cabina ENEL, distinta nel N.C.T. al F. 26 coi mapp. 212 – 219 – 245 – 64 – 229 – 230 – 228 – 248 – 249 – 250 – 247 – 203 – 224 – 227 – 242 – 239 – 49 – 222 – 238.

a favore e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Lugo (RA), C.F. --- Omissis --- a favore e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Voltana di Lugo (RA), C.F. --- Omissis ---

Dall'esame delle visure storiche delle citate particelle, non risulta tuttavia che successivamente a tale atto siano state operate variazioni catastali nell'intestazione e nelle quote di proprietà delle citate particelle.

- **trascrizione ai nn. 5.456/3.565 del 05/04/2018** dovuta a atto notarile pubblico del 15/03/2018 del Notaio F. Perris di Ravenna (RA), Rep. 3.040/1.480, per atto tra vivi (trasferimento sede sociale) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
  1. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 18,  
Natura D1-Opifici, Consistenza --, per la quota di proprietà di 1/1
  2. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 19, Natura D1-Opifici, Consistenza --, per la quota di proprietà di 1/1
  3. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 207, Natura T-Terreno,  
Consistenza 80 centiare, per la quota di proprietà di 1/1
  4. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 208, Natura T-Terreno,  
Consistenza 80 centiare, per la quota di proprietà di 1/1
  5. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 209, Natura T-Terreno,  
Consistenza 80 centiare, per la quota di proprietà di 1/1
  6. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 210, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 72 centiare, per la quota di proprietà di 1/1
  7. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 222, Subalterno --, Natura

- D1-Opifici, Consistenza --, per la quota di proprietà di 18211/100000
8. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 238, Subalterno --, Natura D1-Opifici, Consistenza --, per la quota di proprietà di 18211/100000
  9. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 49, Natura T-Terreno,  
Consistenza 53 are 53 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  10. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 277, Natura T-Terreno, Consistenza 2 are 15 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  11. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 64, Natura T-Terreno, Consistenza 33 are 10 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  12. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 212, Natura T-Terreno,  
Consistenza 14 are 24 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  13. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 219, Natura T-Terreno,  
Consistenza 5 are 81 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  14. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 224, Natura T-Terreno,  
Consistenza 2 are 25 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  15. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 227, Natura T-Terreno,  
Consistenza 9 are, per la quota di proprietà di 18211/100000
  16. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 229, Natura T-Terreno,  
Consistenza 38 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  17. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 239, Natura T-Terreno,  
Consistenza 2 are 25 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  18. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 242, Natura T-Terreno,  
Consistenza 1 are 85 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000
  19. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 244, Natura T-Terreno,

Consistenza 10 are 30 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

20. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 245, Natura T-Terreno,

Consistenza 54 are 98 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

21. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 247, Natura T-Terreno,

Consistenza 1 are 3 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

22. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 248, Natura T-Terreno,

Consistenza 34 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

23. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 249, Natura T-Terreno,

Consistenza 38 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

24. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 250, Natura T-Terreno,

Consistenza 70 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

25. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 265, Natura T-Terreno, Consistenza 3 are 58 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

26. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 278, Natura T-Terreno,

Consistenza 4 are 53 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

27. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 203, Natura T-Terreno,

Consistenza 1 are 60 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

28. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 228, Natura T-Terreno,

Consistenza 45 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

29. Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 230, Natura T-Terreno,

Consistenza 34 centiare, per la quota di proprietà di 18211/100000

riguardante:

a favore di --- OMISSIS ---, con sede in Trento (TN), C.F. ---

Omissis --- e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Lugo (RA),

C.F. --- Omissis ---

- **trascrizione ai nn. 4.489/2.940 del 08/03/2019** dovuta a atto notarile pubblico del 04/03/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 65.312/28.171, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo gratuito) riguardante la unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

18,

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno

Natura D1-Opifici, Consistenza --, per il diritto di superficie per la quota di 1/1 riguardante: a favore di --- OMISSIS ---NE, con sede in Fusignano (RA), C.F.

--- Omissis --- e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Trento (TN), C.F. ---

Omissis --- di cui si riporta quanto indicato nella sezione D

*IL PRESENTE ATTO E' SUBORDINATO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELLA MANCATA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE" ENTRO IL 31 DICEMBRE 2019. IN CASO DI AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE DI CUI SOPRA LE PARTI SI OBBLIGANO AD INTERVENIRE, NEI SUCCESSIVI TRENTA GIORNI, AD UN ATTO CHE ACCERTI LA RISOLUZIONE DEL PRESENTE TRASFERIMENTO E LA*

*SOCIETA' CEDENTE POTRA' RICHIEDERE L'ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA NEI REGISTRI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 2668 C.C.. IL TETTO DI COPERTURA IN CONTRATTO VIENE CEDUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, USI, DIRITTI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME LEGALMENTE*

*ESISTENTI E, IN PARTICOLARE, CON LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO TRASCRTTA A RAVENNA IL 12 MAGGIO 1969*

*ALL'ART. 3324 E, SE ED IN QUANTO ATTUALI, CON I VINCOLI DIPENDENTI DALLA CONVENZIONE EDILIZIA TRASCRTTA A RAVENNA IL 15 OTTOBRE 1984 ALL'ART. 8278; SI PRECISA, PERALTRO, CHE SI COSTITUISCONO TUTTE LE SERVITU' PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA NECESSARIE PER CONSENTIRE L'ACCESSO ALLE COPERTURE PER MANUTENZIONI, ISPEZIONI O ALTRI INTERVENTI DA REALIZZARE SUGLI IMPIANTI, NONCHE' TUTTE LE SERVITU' DI CAVIDOTTO, ELETTRODOTTO O QUANT'ALTRO OCCORRA PER MANTENERE GLI IMPIANTI IN ESERCIZIO ED ALLACCIATI COME ATTUALMENTE.*

Oggetto di domanda di annotazione del 04/11/2019 ai nn. 20.971/3.346 dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/10/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 66.258/28.777, per annotazione a trascrizione (cancellazione condizione risolutiva) di cui si riporta quanto indicato nella sezione D

- CHE CON ATTO DEL NOTAIO GIGANTI IN DATA 4 MARZO 2019 REP. N. 65312/28171, REGISTRATO A RAVENNA IL 7 MARZO 2019 AL N. 1566 E TRASCRITTO A RAVENNA IL GIORNO 8 MARZO 2019 ALL'ART. 2940 LA SOCIETA' "--- OMISSIS ---

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" AVEVA COSTITUITO A FAVORE DI "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE" IL DIRITTO DI SUPERFICIE FINO AL 28 LUGLIO 2031 SUL TETTO DI COPERTURA DEL FABBRICATO SITO IN FUSIGNANO,

VIA GUIDO ROSSA N. 21; - CHE IN DIPENDENZA DELL'ART. 2 DEL CITATO CONTRATTO LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E' STATA SUBORDINATA DALLE PARTI ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELLA MANCATA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE" DA ACCERTARSI ENTRO IL 31 DICEMBRE 2019; - CHE CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 30 APRILE 2019 N.

18/2019 DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 2 MAGGIO 2019 E' STATO DICHIARATO IL FALLIMENTO DI "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE"; - CHE, BENCHE' TALE SENTENZA DETERMINASSE L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DI CUI ALL'ART. 2 DEL CITATO ATTO IN DATA 4 MARZO 2019 REP. N. 65312/28171, LA SOCIETA' CONCEDENTE "--- OMISSIS ---" HA COMUNQUE OFFERTO ALLA CURATELA DEL FALLIMENTO "--- OMISSIS ---" LA PROPRIA DISPONIBILITA' A MANTENERE FERMO IN CAPO ALLA BENEFICIARIA IL DIRITTO COSTITUITO, RITENENDO, COMUNQUE, ANCORA ATTUALI LE MOTIVAZIONI SOTTOSTANTI LA CONCESSIONE DI TALE DIRITTO; CHE, PRESO ATTO DI TALE VOLONTA', IL CURATORE DEL FALLIMENTO "--- OMISSIS ---" HA INOLTRATO RICORSO AL

TRIBUNALE DI RAVENNA CHE, CON IL CITATO PROVVEDIMENTO DEL 19 SETTEMBRE 2019, HA AUTORIZZATO L'ACCETTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN OGGETTO A FAVORE DELLA SOCIETA' IN PROCEDURA; - CHE LE

PARTI, PERTANTO, DI COMUNE ACCORDO, INTENDONO DARE ATTO DELLA RECIPROCA RINUNCIA AD AVVALERSI

DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA, CANCELLANDO LA CONDIZIONE RISOLUTIVA GIA' CONVENUTA NELL'ATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE. TUTTO CIO' PREMESSO CHE FORMA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE

DEL PRESENTE ATTO, I SOTTOSCRITTI CONVENGONO DI RINUNCIARE AD AVVALERSI DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA PREVISTA DALL'ATTO DEL NOTAIO GIGANTI IN DATA 4 MARZO 2019 REP. N. 65312/28171, CITATO IN

PREMESSA. LE SOCIETA' "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE" ED IN FALLIMENTO E "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE", AMBEDUE COME SOPRA RAPPRESENTATE, CHIEDONO, PERTANTO, LA CANCELLAZIONE DELL'INDICAZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA NELL'ATTO TRASCRITTO A RAVENNA IL GIORNO 8 MARZO 2019 ALL'ART. 2940. A SEGUITO DI QUANTO SOPRA CONVENUTO GLI EFFETTI DEL PIU' VOLTE CITATO ATTO DEL NOTAIO

GIGANTI IN DATA 4 MARZO 2019 DEVONO RITENERSI COMPLETAMENTE DEFINITIVI. IN FORZA DI TALE ATTO E

DELLA RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA RESTA COSTITUITO A FAVORE DI "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE" ED IN FALLIMENTO IL DIRITTO DI SUPERFICIE AVENTE AD OGGETTO: - PORZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE SITO NEL COMUNE DI FUSIGNANO (RA), VIA GUIDO ROSSA N. 21, COSTITUITA DAL TETTO DI COPERTURA, CENSITA NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 26 CON LA PARTICELLA 216 SUB. 18 - CAT. D/1 – R.C. EURO 32,00. IN CONFINE CON LA DETTA VIA, RESTANTI RAGIONI DELLA SOCIETA' CONCEDENTE DA PIU' LATI, SALVO ALTRI. SI RIBADISCE CHE NEL TETTO DI COPERTURA DI TALE

IMMOBILE RISULTA INSTALLATO L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO GIA' REALIZZATO DALLA STESSA "--- OMISSIS ---" DI POTENZA

NOMINALE PARI A 96,36 KW, ENTRATO IN ESERCIZIO IL 29 LUGLIO 2011 E PER IL QUALE E' STATA STIPULA CON IL

*GSE LA CONVENZIONE N. E071230234007 IN DATA 25 GENNAIO 2012. PERTANTO, FATTO SALVO PER LA CONDIZIONE RISOLUTIVA DI CUI LE PARTI HANNO ACCONSENITO ALLA CANCELLAZIONE, RESTA FERMO ED INVARIATO L'INTEGRALE CONTENUTO DEL CITATO ATTO IN DATA 4 MARZO 2019, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ANCHE ALLA COSTITUZIONE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA DI TUTTE LE SERVITU' NECESSARIE PER CONSENTIRE L'ACCESSO ALLE COPERTURE PER MANUTENZIONI, ISPEZIONI O ALTRI INTERVENTI DA REALIZZARE SUGLI IMPIANTI, NONCHE' TUTTE LE SERVITU' DI CAVIDOTTO, ELETTRODOTTO O QUANT'ALTRO OCCORRA PER MANTENERE GLI IMPIANTI IN ESERCIZIO ED ALLACCIATI COME ATTUALMENTE.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto nonché quali ulteriori atti di provenienza e/o varianti i diritti reali sugli immobili, si riportano in allegato:

- atto di compravendita del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e  
2.244/795
- atto notarile pubblico (verbale di assemblea con trasferimento di sede sociale) del 15/03/2018 del Notaio F. Perris di Ravenna (RA), Rep. 3.040/1.480
- atto notarile pubblico (costituzione di diritto di superficie subordinato a condizione risolutiva) del 04/03/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 65.312/28.171
- scrittura privata (atto di rinuncia ad avvalersi di condizione risolutiva) con sottoscrizione autenticata del 15/10/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 66.258/28.777

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2020 sino al ventennio di provenienza, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ai nn. 22.301/4.424 del 09/12/2011** dovuta a atto notarile pubblico del 06/12/2011 del Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 10.829/6.232, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 900.000,00, tasso interesse annuo 5,75%, totale € 1.620.000,00, importi variabili, durata 10 anni)

riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 3 graffato a Particella 216, Subalterno 6, Natura C3-Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 449 metri quadri, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
2. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 8, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 176 metri quadri, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
3. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 11, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 158 metri quadri, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
4. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 12,  
Natura D1-Opifici, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
5. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 13, Natura D1-Opifici, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
6. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 14, C3Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 149 metri quadri, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
7. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 15, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 297 metri quadri, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
8. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 7, Natura CO-Corte o resede, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
9. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 16,  
Natura CO-Corte o resede, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

10. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 17, Natura CO-Corte o resede, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

11. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Natura EU-Ente

Urbano, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore, in qualità di creditore ipotecario, di CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Faenza (RA), C.F. 01445030396, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro, in qualità di debitore ipotecario, di --- OMISSIS ---, con sede in Lugo (RA), C.F. --- Omissis ---

Oggetto di domanda di annotazione del 08/05/2012 ai nn. 6.996/1.112 dovuta a atto notarile pubblico del 26/04/2012 del Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 11.145/6.511, per annotazione a trascrizione (erogazione a saldo)

- **trascrizione ai nn. 21.268/13.714 del 28/11/2018** dovuto a atto giudiziario del 24/10/2018 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 778, per atto giudiziario (decreto di ammissione concordato preventivo) riguardante (tra le altre) le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 18, Natura D1-Opifici, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

2. Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particella 216, Subalterno 19, Natura D1-Opifici, Consistenza --, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di --- OMISSIS ---NE, con sede in Fusignano (RA), C.F.

--- Omissis --- e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Trento (TN), C.F. ---

Omissis --- di cui si riporta quanto indicato nella sezione D

*SI TRASCRIVE L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DEL --- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN FUSIGNANO (RA) .IL PIANO SI AVVALE, ALTRESI', DEL SUPPORTO DI ALTRA SOCIETA' COLLEGATA, TALE --- OMISSIS ---, LA QUALE DOVREBBE, AL TERMINE DELLA PROPRIA LIQUIDAZIONE, APPORTARE AL CONCORDATO FINANZA ESTERNA.*

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

- iscrizione ai nn. 22.301/4.424 del 09/12/2011

- trascrizione ai nn. 21.268/13.714 del 28/11/2018

### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali (in atti dal 24/07/2012 per l'u.i. part. 216, sub. 19; dal 09/06/2017 per l'u.i. part. 216, sub. 18; dal 31/05/1986 per le u.i. part. 222 e 238) sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", si segnalano lievi difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, quali ad esempio alcune variazioni interne nei locali di servizio del capannone sub. 19, che dovranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2020 sino al ventennio di provenienza ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep.

2.241/792 e 2.244/795), 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**

Sulla base di quanto anticipato dal Commissario Giudiziale nonché delle informazioni richieste in data 30/07/2020 all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Ravenna e riscontrate in data 31/07/2020, rispetto all'immobile oggetto di accertamento sussiste un contratto di

locazione stipulato il 10/09/2019 e registrato il 18/01/2019 a Riva del Garda (TN) al n. 1593,

serie 3T, tra la società --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- (più precisamente --- OMISSIS ---, ora --

- OMISSIS ---), con sede in Fusignano, via G. Rossa n. 17/19, C.F.

--- Omissis ---, inerente l'intera unità sub. 19.

Pur rimandando integralmente al citato contratto di locazione, si riporta in particolare:

*2) Oggetto del contratto.*

*Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale svolte dalla medesima (attività di stoccaggio di materiale plastico). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Fusignano (RA), Via Guido Rossa n.21 della superficie COMPLESSIVA del capannone posto al pian terreno ed annessi servizi, soppalco e parte di piazzale posto anteriormente e posteriormente all'immobile locato aree di accesso e manovra.*

*3) Durata del contratto.*

*Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01.10.2019.*

*Il contratto avrà durata di ANNI SEI + SEI a partire da 01.10.2019 e scadrà irrevocabilmente al 30.09.2031, senza alcuna possibilità di tacito rinnovo.*

*4) Canone di locazione.*

*Il canone annuo di locazione viene determinato in Euro 48.000,00 (quarantottomila/00) oltre IVA di legge, che il conduttore si impegna a corrispondere in rate mensili anticipate entro e non oltre 15 giorni dall'inizio di ogni mese della somma di*

*Euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre IVA di legge, a partire dal mese di ottobre 2019. [...]*

*A tal fine il conduttore anticipa alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di garanzia sul pagamento dei canoni futuri la somma di Euro 12.000,00 (dodicimila) + iva di legge corrispondenti a n.3 mensilità.*

*5) Esclusione aggiornamento canone di locazione.*

*Le parti escludono concordemente l'aggiornamento periodico del canone di locazione.*

*6) Destinazione dei locali oggetto del contratto.*

*Sottoscrivendo il presente contratto la società conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.*

Sulla base del sopralluogo svolto in data 18/08/2020 alla presenza del liquidatore della società concordataria e del l.r. della società --- Omissis ---, l'immobile risultava effettivamente occupato dalla società conduttrice in cui svolgeva la propria attività.

Rimettendosi in ogni caso ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice Delegato e al Commissario Giudiziale, a fini estimativi si riterrà conseguentemente l'immobile occupato in ragione del citato contratto di locazione.

**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. Si ritiene ulteriormente di segnalare le seguenti formalità reperite sulla base delle verifiche ipotecarie e catastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2020:

- **trascrizione ai nn. 11.316/8.278 del 15/10/1984** dovuta a scrittura privata autenticata del 22/04/1983 del Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e 2.244/795, per atto tra vivi (convenzione relativa all'esecuzione di un piano particolareggiato di iniziativa privata) riguardante, fra le altre, la unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Catasto Terreni, Comune di Fusignano (RA), Foglio 26, Particelle 216, 217, 218 e 220, per il diritto di superficie per la quota di 1/1

riguardante:

a favore di COMUNE DI FUSIGNANO, con sede in Fusignano (RA) e contro di --- OMISSIS ---, con sede in Fusignano (RA), costituito con atto del 22/04/1983 del Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.242/793, a cui appartiene --- OMISSIS ---, con sede in Fusignano (RA), C.F. --- Omissis --- di cui si riporta stralcio di quanto indicato nella nota:

*PATTI: I proprietari come sopra individuati si impegnano ed obbligano a mezzo del Consorzio "Santa Barbara" a tal fine costituito: ad eseguire-i lavori necessari per dare realizzata la lottizzazione artigianale d'ora in avanti denominata Santa Barbara e a trasferire gli obblighi suddetti a loro aventi causa per qualsiasi ragione o titolo e precisamente: 1-A) Ogni azienda insedianda nei singoli lotti si impegna ad eseguire a proprie spese, secondo quanto stabilito dall'art. 11- della Legge N. 10/77, al fine di ottenere la concessione ad edificare ai sensi della stessa legge, le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'art. 41 della Legge 865 del 22/10/71 quali risultano quantitativamente e qualitativamente nelle tavole grafiche e nella relazione tecnico-illustrativa allegata, costituenti tutte il piano di lottizzazione approvato e cioè: a) la costruzione delle strade e relativi parcheggi (P.L. tav. n. 4 e 6); b) le fognature al servizio della-zona lottizzata nei tratti di strada in progetto secondo le tav. n. 10 e 11 del P.L.; idonei impianti di pretrattamento delle acque di lavorazione qualora, in relazione al tipo di lavorazione, ne sia individuata la necessità dall'Ufficio-Tecnico Comunale, da installare nei singoli lotti in conformità con le disposizioni vigenti; c) l'acquedotto e gasdotto lungo i tronchi delle strade in progetto secondo le tav. n. 7 e 8 del P.L. e l'allacciamento alla rete pubblica; d) l'impianto di illuminazione stradale secondo la tav. n. 9 del P.L. e) l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e la costruzione delle cabine di trasformazione e delle canalizzazioni e manufatti che si dimostreranno necessari secondo le prescrizioni dell'ENEL (n. 13 e 14 del P.L.); f) l'allacciamento alla*

*linea telefonica e la costruzione delle canalizzazioni e dei manufatti che si dimostreranno necessari secondo le prescrizioni della SIP (n. 12 del P.L.); g) la sistemazione delle zone a verde pubblico secondo quanto previsto dagli elaborati del piano di lottizzazione (n. 15 e 4 del P.L.). Tutte le opere indicate nei paragrafi specificati con le lettere a; b; c; d; e; f; g, saranno prese in consegna a tutti gli effetti dall'Amministrazione comunale entro e non oltre un anno dalla loro ultimazione, previo positivo collaudo senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale. L'ultimazione verrà comunicata per iscritto al Comune dai proprietari. Il Comune dovrà entro i successivi 30 gg. disporre una visita per constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori; in caso di mancato accertamento varrà, come data di ultimazione quella risultante dalla comunicazione dei proprietari. Le proprietà lottizzanti sono obbligate alla cessione gratuita delle aree di verde pubblico, delle aree stradali con relativi parcheggi ed in particolare dell'area necessaria all'allargamento della strada provinciale Quarantola a favore dell'amministrazione Provinciale; delle aree per attrezzature sociali indicate nelle planimetria catastale con tinteggiatura di colore marrone per la superficie complessiva di mq. 22135 circa, da identificare più esattamente con apposito frazionamento; al trasferimento all'ENEL delle aree indicate al Fg 26 Mappali 222 e 238 destinate alla costruzione delle cabine di trasformazione. La cessione delle aree adibite per attrezzature sociali avverrà se l'Amministrazione Comunale ne farà richiesta anche antecedentemente alla consegna delle restanti parti sopra elencate. Resta espressamente inteso fin d'ora che tutte le aree destinate agli usi sopra elencati, successivamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite dai proprietari insediandi ed al loro trasferimento in proprietà al Comune, dovranno essere mantenute in condizioni tali da poter assolvere agli scopi ai quali sono state adibite, con accollo all'Amministrazione comunale di tutti indistintamente gli oneri relativi.*

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente. In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unità immobiliari inserite in unico fabbricato indipendente all'interno di un unico lotto di proprietà della sola società esecutata, salvo il diritto di superficie assegnata ad altra società per i pannelli fotovoltaici presenti in copertura, non appaiono sussistere oneri di carattere condominiali.

Sulla base delle verifiche svolte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, dalla visione dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni rispetto all'area distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano,

Foglio 26, Particella 216, non appaiono sussistere B.C.C. e/o B.C.N.C..

Si riporta infine dai più prossimi titolo d'acquisto e/o di cessione dei diritti reali inerenti l'immobile:

- relativamente all'atto di compravendita del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e 2.244/795, si rimanda a quanto già citato nel paragrafo "Proprietà"
- relativamente all'atto notarile pubblico (costituzione di diritto di superficie subordinato a condizione risolutiva) del 04/03/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 65.312/28.171:

*Premesso:*

- *che con decreto il Tribunale di Ravenna in data 23 ottobre 2018, depositato in cancelleria il 24 ottobre 2018 ha ammesso la società "--- Omissis --- in liquidazione" alla procedura del concordato preventivo di carattere liquidatorio;*
- *che, in particolare, nel piano concordatario è stata prevista l'alienazione di un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 96,36 KW, entrato in esercizio il 29 luglio 2011, realizzato dalla stessa "--- Omissis ---" sul tetto di copertura di un fabbricato artigianale di proprietà "--- Omissis ---";*
- *che per l'impianto fotovoltaico "--- Omissis ---" ha stipulato con il GSE la convenzione n. E071230234007 in data 25 gennaio 2012;*
- *che "--- Omissis ---" intende regolarizzare la situazione di titolarità dell'impianto di "--- Omissis ---" costituendo a suo favore un diritto di superficie della durata fino al 28 luglio 2031, come indicato espressamente nelle Considerazioni finali dell'ing. Dario Gianella nella propria perizia in data 12 gennaio 2019, acquisita agli atti delle procedura concordataria;*
- *che soci di "--- Omissis ---" ed "--- Omissis ---" sono le stesse persone fisiche nelle medesime percentuali;*
- *che, in particolare, come risulta anche dalla delibera di assemblea di cui al citato verbale del notaio Palmieri in data 2 ottobre 2018 rep. n. 375871/45169, i soci di "--- Omissis ---" hanno convenuto di compiere ogni atto opportuno per ottenere l'omologa del concordato di "--- Omissis ---" da parte del Tribunale;*
- *che, inoltre, nello stesso piano concordatario, "--- Omissis ---" si è impegnata a fornire supporto ad "--- Omissis ---" apportando al concordato stesso finanza esterna;*
- *che, per tale ragione, rientrando nell'ambito del piano concordatario "--- Omissis ---" e risultando l'approvazione dei soci di "--- Omissis ---", la presente costituzione avviene senza versamento di alcun corrispettivo;*

[...]

#### Articolo 4

*Il tetto di copertura in contratto viene ceduto in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e, in particolare, con la servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 12 maggio 1969 all'art. 3324 e, se ed in quanto attuali, con i vincoli dipendenti dalla convenzione edilizia trascritta a Ravenna il 15 ottobre 1984 all'art. 8278; si precisa, peraltro, che si costituiscono tutte le servitù per destinazione del padre di famiglia necessarie per consentire l'accesso alle coperture per manutenzioni, ispezioni o altri interventi da realizzare sugli impianti, nonché tutte le servitù di cavidotto, elettrodotto o quant'altro occorra per mantenere gli impianti in esercizio ed allacciati come attualmente.*

[...]

#### Articolo 7

*La presente costituzione del diritto di superficie non prevede alcun corrispettivo come precisato in premessa. Ai fini fiscali, il valore del diritto in contratto, come precisato nella perizia dell'ing. Fagherazzi*

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

#### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Trattandosi di unità immobiliari inserite in unico fabbricato indipendente all'interno di un unico lotto di proprietà della sola società esecutata, salvo il diritto di superficie assegnata ad altra società per i pannelli fotovoltaici presenti in copertura, non apparirebbero sussistere oneri e/o spese di carattere 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**

Premesso che per la tipologia del bene principale in questione (fabbricato insistente su area di terreno di superficie inferiore a mq 5.000), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessiterebbe del certificato di destinazione urbanistica, l'estensione dell'oggetto della presente relazione anche alle aree di terreno circostante determina la necessità del certificato di destinazione urbanistica, **che è stato richiesto dalla scrivente in data 14/09/2020, prot. 47933, rif. 240/2020/CDU, che sarà reso disponibile alla procedura appena emesso.**

In ogni caso, dall'esame degli strumenti urbanistici, non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare e relativamente alla sola particella 216 su cui insiste il capannone, il CUT inserisce l'area oggetto del presente accertamento all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [Scheda AP08]
- IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Metanodotti e relativa fascia di attenzione (in parte) [scheda II01]
- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello -  $2 < IL \leq 5$  (medio) [scheda VS13]

In particolare e relativamente alla sola particella 216 su cui insiste il capannone, il PSC inserisce l'area oggetto del presente accertamento all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- AMBITI NORMATIVI: ASP1 - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) [art. 5.4]
- AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [art. 5.4]
- LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

In particolare e relativamente alla sola particella 216 su cui insiste il capannone, il RUE inserisce l'area oggetto del presente accertamento all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]
- TERRITORIO URBANO: ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri [art.4.4.2]

Relativamente al compendio nella sua interezza (comprese anche le aree in quota di proprietà), il CUT inserisce le aree all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [Scheda AP08]
- IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Metanodotti e relativa fascia di attenzione (in parte) [scheda II01]
- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area di pertinenza degli edifici di valore (in parte)  
[scheda SCT02]
- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]
- VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello -  $2 < IL \leq 5$  (medio) [scheda VS13]

Relativamente al compendio nella sua interezza (comprese anche le aree in quota di proprietà), il PSC inserisce le aree all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- AMBITI NORMATIVI: ASP1 - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) (in parte) [art. 5.4]
- AMBITI NORMATIVI: Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale [art. 5.4]
- LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

- PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI: Dotazioni ecologiche (in parte) [Art. 4.5]

Relativamente al compendio nella sua interezza (comprese anche le aree in quota di proprietà), il RUE inserisce le aree all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE: Dotazioni ecologiche e territoriali (in parte) [Art. 3.1.7]
- LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]
- TERRITORIO URBANO: ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri (in parte) [art.4.4.2]
- TERRITORIO URBANO: V - Spazi aperti attrezzati a verde (in parte) [art. 3.1.2] •  
TERRITORIO URBANO: Principali parcheggi pubblici (in parte) [art. 3.1.2]

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si riportano i precedenti amministrativi relativi al capannone industriale:

- concessione edilizia n. 1452/1984, prot. 4822 del 19/09/1984 per costruzione di porzione di capannone a schiera
- concessione edilizia n. 1607/1985, prot. 4744 del 21/08/1985 per variante alla concessione n. 4822 del 19.09.1984, per costruzione di corpo tecnico da destinare a vano scala e montacarichi, modifiche interne ed esterne
- autorizzazione di variante per opere in corso n. 1900/1987, prot. 2053 del 27/05/1987 per costruzione capannoni a schiera
- autorizzazione di variante per opere in corso n. 1925/1987, prot. 3194 del 09/07/1987 per costruzione capannoni a schiera

- concessione edilizia n. 1969/1987, prot. 5413 del 20/10/1987 per modifica interna per costruzione tramezzature (in una porzione di fabbricato)
- autorizzazione di agibilità del 12/06/1989 (relativo alle pratiche edilizie n. 1452/1984 e 1969/1987 e riferito all'allora sub. 16)
- concessione edilizia n. 2987/1994, prot. 5203 del 17/10/1994 per ristrutturazione parziale di fabbricato industriale per ricavo nuova unità immobiliare
- concessione edilizia n. 3067/1994, prot. 9170 del 11/05/1995 per modifiche interne, installazione montacarichi a servizio di laboratorio artigianale e produttivo e diverso utilizzo di u.i. da magazzino a laboratorio
- autorizzazione di agibilità del 03/01/1996 (relativo alla pratica edilizia n. 3067/1994 e riferito all'allora sub. 10), comprensiva di collaudo statico, certificato ai sensi art. 28 L. 64/1974, dichiarazione di conformità impianto termico ed elettrico, ecc.
- permesso di costruire prat. 7493/2010 del 20/09/2011, prot. 31319 per ampliamento e modifiche di unità immobiliare ad uso produttivo non laboratoriale
- comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria del 12/04/2011, prot. 2715/2011, prat. ed. 7599/2011 per rimozione di lastre di copertura in fibrocemento e posa in opera di nuovo coperto
- comunicazione di interventi edilizi ex art. 6, c. 2, lett b)-d), DPR 380/2001, del 25/05/2011, prot. 12291/2011, prat. ed. 7648/2011 per installazione di impianto fotovoltaico complanare alla copertura
- segnalazione certificata di inizio attività del 06/07/2012, prat. ed. 7886/2012, prot. 30582/2012, per variante non sostanziale alla prat. ed. 7493, prot. 31319

- richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 05/11/2012, prot. 48319 (riferito alla part. ed. 7493/2010, comprensiva di dichiarazione di conformità impianto antincendio, elettrico, termico, ACE, certificato di collaudo, ecc.

Sulla base di quanto ottenuto dallo Sportello Unico per l'Edilizia, si segnala che non risulta presente il certificato di agibilità (né differente comunicazione ostantiva tale da precludere l'ottenimento per silenzio assenso)

Posto comunque che la complessità e l'estensione del compendio non permettono in questa sede una verifica di dettaglio esaustiva che dovrà intendersi necessariamente rimandata al futuro acquirente, sulla base dei sopralluoghi svolti non si verificavano sostanziali e macroscopiche difformità, posto comunque che dovrà procedersi all'aggiornamento delle planimetrie catastali come precedentemente espresso. Si segnalano comunque alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla segnalazione certificata di inizio attività del 06/07/2012, prat. ed. 7886/2012 rispetto ai vani tecnici/servizi esaminati

Sulla base di quanto sopra detto, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, via forfettaria ed indicativa, si ritiene che le difformità sopra dette possano essere regolarizzate attraverso C.I.L.A in sanatoria ed aggiornamento delle planimetrie catastali.

Relativamente agli adempimenti di cui sopra, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 6.000,00 per le spese tecniche, diritti ed oblazioni connessi all'eventuale presentazione delle pratiche edilizio/urbanistiche e catastali per la più precisa regolarizzazione dell'immobile dovessero ritenersi necessarie e/o più opportune

secondo le modalità di fruizione del futuro acquirente. Si intenderanno comprese in questa voce anche le attività previste nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

In generale, l’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Si segnala infine che, rispetto alle aree oggetto di opere di urbanizzazione, secondo le informazioni ottenute presso l'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, risulta che queste risultino ultimate e collaudate, oltreché oggetto di delibera del consiglio comunale n. 87 del 12/10/1995, che prevede:

1. *di approvare il verbale redatto dal Geom. Cipriani Michele - Capo Ufficio Tecnico Comunale, relativo al collaudo dei lavori previsti con la convenzione specificata in premessa ed eseguiti dai privati lottizzanti, ed allegato con relativo tipo di frazionamento, alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale, autorizzando lo svincolo della relativa polizza fidejussoria UNIPOL N. 936672 del 23.7.84 dai medesimi prestata;*

|

2. *di acquisire gratuitamente dalla Ditta --- OMISSIS ---, costituiti in “--- OMISSIS ---” (Rep. n. 2242 del 22.4.83), le aree destinate a parcheggi, strade e verde pubblico all’interno della lottizzazione artigianale S. Barbara in Fusignano come di seguito individuate e specificate al catasto terreni del Comune di Fusignano:*

**PARCHEGGIO**

*PI FG 26 MAPP., 203 MQ. 160*

*P2 FG 26 MAPP, 224 MQ. 225*

*P3 FG 26 MAPP. 239 MQ. 225*

*P4 FG 26 MAPP. 227 MQ. 900*

*P5 FG 26 MAPP. 242 MQ. 185*

*P6 FG 26 MAPP. 244 MQ. 1030 (in origine MQ. 1850)*

*P7 FG 26 MAPP. 219 MQ. 581 (comprende anche l’aiuola)*

*P8 FG 26 MAPP. 265 MO. 358*

*MQ. 3664*

**VERDE**

*V1 FG 26 MAPP. 212 MQ. 1424*

*V2 FG 26 MAPP. 64 MQ. 3310*

*V3 FG 26 MAPP. 245 MQ. 5498*

*FG 26 MAPP. 244 MQ. 1030*

*Va FG 26 MAPP. 249 MQ. 38*

*Vb FG 26 MAPP. 248 MO, 34*

---

Ing. Davide Fuchi

via Monte Adamello, 14 – 48121 Ravenna (RA)

Vc FG 26 MAPP. 230 MQ. 34

Vd FG 26 MAPP. 229 MQ. 38

Ve FG 26 MAPP. 228 MQ. 45

Vf FG 26 MAPP. 250 MQ. 70

Vg FG 26 MAPP. 247 MQ. 103

MQ. 10821

STRADE

VIA TOBAGI - ROSSA- RIPE

FG 26 MAPP. 49 MQ. 5568

compresi anche gli impianti tecnologici sulle medesime realizzati ed esistenti per rete idrica fognaria, elettrica e distribuzione gas metano.

### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto risulta dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2020 sino al ventennio di provenienza nonché quanto indicato più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e 2.244/795, atto notarile pubblico (costituzione di diritto di superficie subordinato a condizione risolutiva) del 04/03/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 65.312/28.171, ecc.), il diritto della società concordataria 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**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto nel caso sussistano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, queste potranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità".

### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad opificio tanto per il capannone che per i pannelli fotovoltaici in copertura, analogamente alle cabine elettriche in quota di proprietà nell'ambito delle urbanizzazioni. Riguardo alle aree di terreno (generalmente indicate al Catasto Terreni quali aree a seminativo), queste sono attualmente trasformate a strade, parcheggi, aree a verde e in generale ad opere di urbanizzazione.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Capannone, zona a doppio volume (piano terra):** circa mq 1.364 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Capannone, zona con altezza circa 3,05 m (piano terra):** circa mq 520 di superficie, pari a mq 364 di superficie ragguagliata
- **Volumi tecnici accessibili dall'esterno (piano terra):** circa mq 34 di superficie, pari a mq 8,50 di superficie ragguagliata
- **Zone a soppalco (piano primo):** circa mq 37 di superficie, pari a mq 18,50 di superficie ragguagliata
- **Uffici (piano terra):** circa mq 42 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Uffici (piano primo):** circa mq 535 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 1.622 di superficie, pari a mq 81,10 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 1.836 per la porzione a capannone e di mq 577 per la porzione ad ufficio.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 70% della superficie dei capannoni ad altezza limitata, il 50% della superficie dei soppalchi, il 25% della superficie dei volumi tecnici e il 5% dell'area cortilizia.

Non si ritiene di contemplare nella consistenza commerciale l'eventuale capacità edificatoria residua (che, per la conformazione del lotto non appare comunque sussistere) per la presenza di un diritto di superficie verso altra proprietà sulla copertura, che pone evidentemente un vincolo a interventi edilizi di demolizione e nuova costruzione.

Non si è inoltre considerato nella consistenza commerciale il valore e la redditività dei pannelli fotovoltaici in copertura in quanto di proprietà superficiaria di altra società sino ad una data che può ipotizzarsi prossima al termine di vita utile dell'impianto.

Relativamente alle aree a parcheggio, per quanto in proprietà intera, non si ritiene comunque opportuna (e/o apprezzabile rispetto al valore del compendio) una specifica valorizzazione, stante anche il vincolo di uso pubblico.

Relativamente alle aree oggetto di opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, verde, cabine elettriche) in quota di proprietà, non appaiono valorizzabili stante il vincolo di uso pubblico e di cessione gratuita al

Comune di Fusignano.

### **STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna e Lugo, il sottoscritto



Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di 7.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni e/o€ remissioni in pristino connessi all'eventuale presentazione delle pratiche edilizio/urbanistiche e catastali per la più precisa regolarizzazione dell'immobile.

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

- in considerazione invece della sussistenza di un diritto di superficie ceduto a terzi sino al 28/07/2031 e questo non ponga specifiche condizioni al rilascio dell'impianto ma che questo, al momento della cessazione del diritto sarà prossimo al termine della vita utile dello stesso e dotato di limitata produttività, si ritiene che ai fini estimativi costituisca essenzialmente un vincolo. Pertanto non si ritiene di valutare in detrazione il diritto di superficie alienato, ma applicare un deprezzamento del 2,5% al valore sopra ottenuto (commisurato peraltro al valore del diritto di superficie dichiarato in atto)
- in considerazione del contratto di locazione in essere, per quanto questo determini un vincolo al futuro acquirente, occorre dire che la generale situazione di mercato prevede un'ampia disponibilità di locali produttivi/artigianali tali da ritenere la presenza di una locazione attiva elemento non negativo di valutazione (qualora sostanzialmente il canone sia sostanzialmente congruo)

- relativamente all'onere di cessione delle aree di urbanizzazione, si applicherà una detrazione pari a 3.000,00 commisurata alle spese tecniche e notarili per il perfezionamento della cessione € gratuita al Comune di Fusignano.

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, per analogia ad altre procedure giudiziali, verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

### CONTEGGI DI STIMA

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

<b>valore della porzione a capannone</b>	mq	1.836 x /mq€	400,00 €	734.400,00
<b>valore della porzione ad uffici</b>	mq	577 x /mq€	900,00 €	519.300,00
<b>sommano</b>				<b>€ 1.253.700,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			<b>0,00%</b>	<b>€ 0,00</b>

<b>restano</b>		<b>€ 1.253.700,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)		<b>-€ 7.000,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 1.246.700,00</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (presenza di diritto di superficie)	<b>-2,50%</b>	<b>-€ 31.167,50</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (cessione gratuita al Comune di aree oggetto di opere di urbanizzazione)		<b>-€ 3.000,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 1.212.532,50</b>
detrazioni per spese condominiali insolute		<b>€ 0,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 1.212.532,50</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	<b>-10,00%</b>	<b>-€ 121.253,25</b>
<b>restano</b>		<b>€ 1.091.279,25</b>
<b>valore da inserire nel bando<sup>2</sup></b>		<b>€ 1.091.000,00</b>

### CONCLUSIONI

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

---

<b>LOTTO UNICO</b> <b>Capannone</b> <b>industriale con</b> <b>porzione ad uffici</b> <b>(in piena</b> <b>proprietà) e</b> <b>impianto</b> <b>fotovoltaico in</b> <b>copertura (solo</b> <b>proprietà</b> <b>dell'area, esclusa</b> <b>proprietà</b> <b>superficiaria) e</b> <b>aree limitrofe</b> <b>residui di opere di</b> <b>urbanizzazione</b> <b>(anche in quota di</b> <b>proprietà) sito in</b> <b>Comune di</b> <b>Fusignano, località</b> <b>Fusignano, via G.</b> <b>Rossa n. 15, 19 e 21</b>	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti a Fusignano, località Fusignano (RA), via Guido Rossa, 15, 19 e 21 , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 26, Particella 216, Sub. 19 (piena proprietà) e 18 (proprietà dell'area, esclusa proprietà superficiaria); al Catasto Terreni del Comune di Fusignano, Foglio 26, Particelle 207, 208, 209 e 210 (piena proprietà); al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 26, Particelle 222 e 238 (in quota di proprietà; al Catasto Terreni del Comune di Fusignano, Foglio 26, Particelle 49, 64, 2023, 212, 219, 224, 227, 228, 229, 230, 239, 242, 244, 245, 247, 248, 249, 250, 265, 277 e 278 (in quota di proprietà)	€ <b>1.091.000,00</b>
--	---	--------------------------

2Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

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

Ravenna, 18 settembre 2020

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

---

**ALLEGATI**

1. Visura camerale della società
2. Visura catastale per soggetto relativa alla società
3. Documentazione ipotecaria e catastale
4. Atti di provenienza:
  1. atto di compravendita del 22/04/1983 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 2.241/792 e 2.244/795
  2. atto notarile pubblico (verbale di assemblea con trasferimento di sede sociale) del 15/03/2018 del Notaio F. Perris di Ravenna (RA), Rep. 3.040/1.480
  3. atto notarile pubblico (costituzione di diritto di superficie subordinato a condizione risolutiva) del 04/03/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 65.312/28.171
  4. scrittura privata (atto di rinuncia ad avvalersi di condizione risolutiva) con sottoscrizione autenticata del 15/10/2019 del Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 66.258/28.777
5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna
6. Stralci della normativa edilizio-urbanistica
7. Valori di riferimento
8. Documentazione catastale
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione planimetrica
11. Documentazione amministrativa

*Ing. Davide Fuchi*

*via Monte Adamello, 14 – 48121 Ravenna (RA)*

12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito a  
contratti di locazione

13. Visura camerale della società conduttrice