

[REDACTED]

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

***PORZIONE DI CAPANNONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA,
COMMERCIALE E ANNESSI SERVIZI SITA A FAENZA (RA), VIA
BOARIA N. 87***

COMMITTENTE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TECNICO

ING. BRUNO PIEMONTESE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ravenna, maggio 2019

COMMITTENTE

[REDACTED]

1/54

Relazione di accertamento peritale di
stima – Porzione di capannone a
destinazione produttiva, commerciale e
annessi servizi sita a Faenza (RA), via
Boaria n. 87

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], su incarico della Società [REDACTED]
[REDACTED], esaminata tutta la documentazione fornita dalla
Committente, reperita la necessaria documentazione presso l'Agenzia del Territorio ed
eseguito il sopralluogo in data 29/04/2019, redige e rassegna la seguente relazione di
accertamento peritale di stima nel periodo di maggio 2019, inerente a porzione di
capannone a destinazione produttiva, commerciale e annessi servizi sita nel territorio di
Faenza(RA).

CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà di porzione di capannone a destinazione commerciale - produttiva sito
nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro
urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

In generale, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente
relazione di stima è composto da diverse unità immobiliari a destinazione
prevalentemente produttiva – commerciale, da una vasta area adibita a parcheggio
pertinenziale e, nella parte retrostante l'edificio, una vasta area di terreno edificabile.

L'intero fabbricato è accessibile tramite ingresso comune carrabile e da cancello
d'ingresso pedonale da via Boaria; inoltre, tra il fronte del fabbricato e la via Boaria è
ubicato un parcheggio di uso pubblico.

In seguito al recente frazionamento avvenuto per vendita di porzioni di fabbricato alla
Società [REDACTED] sono state costituite alcune servitù di passaggio e
di parcheggio di seguito individuate negli elaborati grafici (*allegato 13 e 16*).

In particolare, le porzioni di proprietà della Società [REDACTED]
[REDACTED], sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al
Foglio 114:

- *Particella 1, Sub. 12 – piano terra:* porzione di edificio ad uso officina

COMMITTENTE

2/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

meccanica per riparazione autoveicoli, con relativi uffici e servizi;

- *Particella 1, Sub. 13 – piano terra e primo*: porzione di edificio ad uso uffici per attività commerciale all'ingrosso e relativi servizi;

Le n. 2 unità immobiliari a destinazione produttiva (officina meccanica) e commerciale (uffici per vendita all'ingrosso) sono accessibili da ingresso comune (B.C.N.C. – Sub. 6) posto a piano terra e risultano circondate da un'area esterna edificabile (B.C.N.C. – Sub. 10) recintata su n. 3 lati.

Superfici reali e commerciali

- Superficie reale Particella 1, Sub. 12
 - officina, ufficio e relativi servizi (piano terra) compreso ingresso comune al Sub. 12 e Sub. 6: mq. 982,95;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 12
 - officina, ufficio e relativi servizi (piano terra) compreso ingresso comune al Sub. 12 e Sub. 6: mq. 982,95;
- Superficie reale Particella 1, Sub. 13
 - uffici (piano primo): mq. 235,80;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 13
 - uffici (piano primo): mq. 235,80;
- Superficie reale Particella 1, Sub. 10 (B.C.N.C. Ai Subb. 12 e 13 – area scoperta edificabile)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:
 - parte retrostante il fabbricato esistente: mq. 14.810,00;
 - parte sul fronte e laterale: mq. 5.973,00;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 10 (B.C.N.C. ai Subb. 12 e 13 – area scoperta edificabile)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:
 - parte retrostante il fabbricato esistente: mq. 14.810,00;
 - parte sul fronte e laterale: mq. 5.973,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati (*allegato 2 e 3*):

COMMITTENTE

3/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- all'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] – in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 12, Zona Cens. –, Categoria D/7, Classe --, Consistenza: mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 16.416,20; via Boaria n. 87, piano T (Annotazioni: Classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- Foglio 114, Particella 1, Sub. 13, Zona Cens. –, Categoria D/8, Classe --, Consistenza: --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 2.838,00; via Boaria n. 87, piano T-1 (Annotazioni: Classamento e rendita validati D.M. 701/94);

Le unità immobiliari, insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza (*allegato 3*):

- Foglio 114, Particella 1, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 26.995,00.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili (*allegato 3*):

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 6, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Ingresso);
- Foglio 114, Particella 1, Sub. 10, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Area esterna).

CONFINI

Part. 1, Sub. 12: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), B.C.N.C. – Area esterna comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 10), [REDACTED] (Sub. 11), [REDACTED] (Sub. 13) salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 13: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), [REDACTED] (Sub. 9, 11 e 14), [REDACTED] (Sub. 12), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 6: [REDACTED]

COMMITTENTE

4/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

12 e 13), B.C.N.C. – Area esterna comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 10), (Sub. 11), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 10: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), (Sub. 3, 9, 11 e 14), (Sub. 12 e 13), Ente Urbano (Part. 60), (Part. 454), e (Part. 350), Comune di Faenza (Part. 214), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2 e 3*):

- o – in proprietà per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di stima, specificatamente la porzione di fabbricato a destinazione officina meccanica per riparazione (Subb. 6 e 12) alla data del sopralluogo svolto in data 29/04/2019 risultavano occupati sulla scorta di un contratto di locazione di immobile commerciale del 01/05/2015 (*allegato 14*) dalla Società , dal quale si evince che:

“ [...] 1 – La Società , così come rappresentata, dà e concede in locazione alla Società , pure essa così come rappresentata, che accetta, parte dell'immobile descritto in premessa, da destinarsi esclusivamente ad attività di officina meccanica riparazione autocarri, come a seguito descritto:

- locale al piano terreno della superficie complessiva di mq. 900 circa (composto da: locale uso officina, locale uso lavaggio, locale uso ufficio, locale uso sala attesa clienti, oltre a ingresso e servizi) [...] relativamente all'ingresso del suddetto locale la Società locatrice si riserva il diritto di utilizzo per sé e per eventuali affittuari degli uffici posti al primo piano;
- parte dell'area cortilizia asfaltata lato binario ferrovia Bologna – Otranto e lato Via Boaria [...] per detta area cortilizia la società locatrice si riserva il diritto di utilizzo per transito, parcheggio dei propri mezzi e di n. 3 autoveicoli di

COMMITTENTE

5/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

eventuali affittuari degli uffici al piano primo, ecc.. nei termini di un corretto rapporto e secondo necessità [...]

[...] 3 – Decorrenza e durata: Il rapporto si intende con decorrenza dal 01 Maggio 2015 e per la durata di anni 6, con rinnovo tacito, alla scadenza, per ulteriori 6 anni, qualora non venga data disdetta dalla parte conduttrice o denegato motivatamente il rinnovo dalla parte locatrice, con un preavviso, mediante lettera raccomandata a.r., non inferiore a mesi 6 e così di seguito per ogni successivo sessennio.

4 – Corrispettivo: Il canone di locazione viene concordemente stabilito e convenuto nella misura annua di Euro 40.800,00 + Iva [...]

[...] 6 – Situazione urbanistica e certificazione energetica: La Locatrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche ed ha ottenuto concessione e licenza di abitabilità; la parte conduttrice da atto inoltre di essere in possesso di tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto della presente.

7 – Oneri aggiuntivi: In via aggiuntiva al canone come sopra convenuto, la parte conduttrice si impegna a corrispondere, in via diretta gli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/78, così come ogni altro onere e tassa, ivi comprese quelle sulla occupazione di spazi, sugli accessi pubblici, sui rifiuti solidi urbani e sui servizi comunali. [...]

[...] 12 – Sublocazione: E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare l'unità immobiliare oggetto del presente contratto. [...]

[...] 16 – Il Locatore si impegna fin da ora irrevocabilmente, nel caso di vendita e/o cessione a qualsiasi titolo dell'immobile oggetto del presente contratto a terzi, a far assumere l'obbligo del rispetto della locazione, così come pattuita, a terzi acquirenti e/o concessionari ai sensi dell'art. 1599 c.c. quarto comma.

In ogni caso, il Locatore concede espressamente ed irrevocabilmente, per tutta la durata del presente contratto e successivi rinnovi il diritto di prelazione al conduttore nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile in contratto, da esercitarsi con le modalità e nei termini previsti ex art. 38 Legge 392/78.

Ai sensi dell'art. 40 legge 392/78 il Conduttore avrà diritto di prelazione anche nelle ipotesi in cui il Locatore intenda locare a terzi l'immobile oggetto della presente scrittura privata. [...]"

COMMITTENTE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni (*allegato 13*) svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

Comune di Faenza, Catasto Terreni, Foglio 114, Particella 1

Comune di Faenza, Catasto Fabbricati, Foglio 114, Particella 1, Sub. 12, 13

L'immobile di proprietà esclusiva della Società [REDACTED] è posto nel Comune di Faenza (RA), Via Boaria n. 87, e trattasi di officina per la riparazione di autoveicoli con annessi servizi e uffici per attività di commercio all'ingrosso.

Il bene in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al **Foglio 114:**

- **mappale 1 sub. 12** come D/7, Via Boaria n.87, piano T., Rendita Catastale: € 16.416,20;
- **mappale 1 sub. 13** come D/8, Via Boaria n.87, piano T-1, Rendita Catastale: € 2.838,00;
- **mappale 1 Sub. 6** come B.C.N.C. (Ingresso) ai sub. 12 e 13;
- **mappale 1 Sub. 10** B.C.N.C. (area esterna) ai sub. 12 e 13.

L'intera area sottostante e circostante **non esclusiva** è distinta al Catasto Terreni al Foglio 114 col mappale 1 di Ha. 2.69.95 (Ente Urbano).

Nota: Si precisa che il Mappale 1 sub. 12 era già Mappale 1 Sub. 7 e 5, il Mappale 1 sub. 13 era già mappale 1 Sub. 8 già mappale 1 sub.2 e 4, il Mappale 1 sub. 7 era già mappale 1 sub. 2 e 4 e il Mappale 1 sub. 2 + 4 e 5 erano già Mappale 1 sub.1.

ATTI DI PROVENIENZA

- Con **Atto di Compravendita** redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza in data 31/12/1976, Rep. n. 22230/2079 registrato a Faenza il 20/01/1977 al n. 181 Mod. I e trascritto a Ravenna all'art. 1125 in data 26/01/1977, la Società [REDACTED] acquistava dal Sig.

COMMITTENTE

7/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

[REDACTED], un appezzamento di terreno sito a Faenza, a destinazione industriale, con fronte sulla Via Boaria e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 114 col Mappale 1 di Ha. 3.14.75, ad un prezzo di £ 79.682.500 (interamente pagato);

- Con **Atto di trasformazione di Società** redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza del 20/12/1980, Rep. n. 49032/4948 registrato a Faenza il 07/01/1981 al n. 50 Mod. I e trascritto a Ravenna all'art. 695 in data 16/01/1981, la Società [REDACTED] veniva trasformata e assumeva la nuova denominazione di [REDACTED].

I beni di proprietà della Società sono ubicati a Faenza (RA), Via Boaria n. 87 e specificatamente trattasi di appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio 115 coi mappali 77 Sub. 1-2 e 3 ed eretti su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 115 col mappale 77 di mq. 6495 (oggetto di altra relazione) e al Foglio 114 col mappale 1 e 161 della superficie complessiva di Ha. 3.00.94;

- Con **Atto di mutamento di denominazione** redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza del 15/06/2016, Rep. n. 152958 registrato a Faenza il 20/06/2016 al n. 1932 Vol. 1T serie TGL e non trascritto a Ravenna, la società [REDACTED] veniva trasformata e assumeva la nuova denominazione di [REDACTED].

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI

TRASCRIZIONI

- **Art. 1125 del 26/01/1977** atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza in data 31/12/1976, Rep. n. 22230/2079 registrato a Faenza il 20/01/1977 al n. 181 Mod. I.

In questa compravendita sono costituiti i seguenti patti speciali:

COMMITTENTE

8/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- La parte venditrice si riservava espressamente per sé, suoi eredi ed aventi causa la servitù di passaggio per l'accesso al fondo intercluso posto sul retro del lotto suddetto per una larghezza tale da consentire il passaggio di persone e veicoli per la destinazione agricola del fondo retrostante stesso; ciò lungo il lato Sud prospiciente la Ferrovia Bologna - Ancona e in adiacenza al confine con le FF.SS.

Qualora la società [REDACTED] avesse proceduto alla recinzione del lotto acquistato, essa doveva provvedere a lasciare un idoneo passaggio per l'esercizio di tale servitù.

Il Sig. [REDACTED] (parte venditrice) per sé e suoi, assumeva l'obbligo di esercitare tale servitù di passaggio con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendo chiusi gli accessi con mezzi idonei.

La striscia di terreno oggetto della servitù corrispondeva all'incirca alla carraia esistente.

La manutenzione di tale striscia era totalmente a carico del Sig. [REDACTED] e suoi eredi ed aventi causa.

Nel caso in cui si fossero verificate in futuro condizioni per cui l'accesso al fondo intercluso si fosse reso più agevole da altre posizioni, il Sig. [REDACTED], per sé e suoi, rinunciava sino da allora alla servitù sopra descritta.

- La parte venditrice, si riservava inoltre espressamente la servitù di passaggio per uso agricolo per persone, animali e cose sopra una striscia di terreno della larghezza di ml.5,00 situata al confine con la proprietà [REDACTED]. Tale servitù, non poteva essere esercitata alternativamente a quella sopraindicata, sarebbe cessata automaticamente in caso di trasferimento a terzi della restante parte del potere agricolo "Gazzolino" o di parte di esso e previa rinuncia fatta dal Sig. [REDACTED] senza necessità di disdetta, notifica od altro; la manutenzione di tale striscia sarebbe stata a carico del Sig. [REDACTED] o suoi;

- **Art. 1817 del 17/02/1979** Atto Unilaterale d'Obbligo redatto con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio [REDACTED] di Faenza in data 19/01/1979, Rep. n. 35580 registrata a Faenza il 06/02/1979 al n. 435 Mod. I.

COMMITTENTE

9/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

° gravante i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1 della superficie di Ha 03.14.75 catastale e di Ha 03.18.73 reale:

Contro: Società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- **Art. 5374 del 18/06/1980** costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto come da scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Faenza del 22/05/1980, Rep. n. 21830 registrata a Faenza il 11/06/1980 al n. 475 Mod. II (indennizzo £1.000)

° gravante i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1:

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **Art. 2148 del 28/02/2018** atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza in data 27/02/2018, Rep. n. 50193/10553 registrato a Faenza

° gravante la corte distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (gravata da servitù di passaggio e parcheggio a favore dei beni acquistati da [REDACTED] distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 1, Sub. 3, 9, 11 e 14:

- **A favore:** [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI

- **Art. 1292 del 18/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA di pari grado a quello delle ulteriori ipoteche** concessione a garanzia di apertura di mutuo redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza il 16/06/2014, Rep. n. 149758/20440, Capitale € 900.000,00 per un totale di € 1.800.000,000 (Durata 10 anni)

COMMITTENTE

10/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

° gravante sui beni siti a Faenza distinti

1. al Catasto Fabbricati al folio 115 col mappale 77 sub. 4, 3, 2, 6 eretti su area al Catasto Terreni al foglio 115 col mappale 77 di Ha 1.07.00 come Ente Urbano (oggetto di altra relazione);
2. al Catasto Fabbricati al foglio 114 col mappale 1 sub. 7, 8, 3, 9, 5, 6 ed eretti su area distinta al Catasto Terreni al foglio 114 col mappale 1 di Ha 2.69.96 come Ente Urbano:

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

A margine troviamo l'annotamento per la restrizione dai beni venduti a [REDACTED] art. 574 del 01/03/2018 con atto redatto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] di Faenza il 27/02/2018, Rep. n. 50192/10552 (ristretto dai beni distinti al Fg. 114 mappale 1 sub. 3+9+11 e 14).

- **Art. 1293 del 18/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA di pari grado a quello delle ulteriori ipoteche** concessione a garanzia di apertura di mutuo redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza il 16/06/2014, Rep. n. 149759/20441, Capitale € 900.000,00 per un totale di € 1.800.000,000 (Durata 10 anni)

° gravante sui beni siti a Faenza distinti

- al Catasto Fabbricati al folio 115 col mappale 77 sub. 4, 3, 2, 6 eretti su area al Catasto Terreni al foglio 115 col mappale 77 di Ha 1.07.00 come Ente Urbano (oggetto di altra relazione);
- al Catasto Fabbricati al foglio 114 col mappale 1 sub. 7, 8, 3, 9, 5, 6 ed eretti su area distinta al Catasto Terreni al foglio 114 col mappale 1 di Ha 2.69.96 come Ente Urbano:

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

A margine troviamo l'annotamento per la restrizione dai beni venduti a [REDACTED] art. 572 del 01/03/2018 atto redatto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] di Faenza il 27/02/2018, Rep.

COMMITTENTE
[REDACTED]

11/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

n. 50190/10550 (ristretto dai beni distinti al Foglio 114 mappale 1 sub. 3, 9, 11 e 14);

- **Art. 1294 del 18/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA di pari grado a quello delle ulteriori ipoteche** concessione a garanzia di apertura di mutuo redatto dal Notaio [REDACTED] di Faenza il 16/06/2014, Rep. n. 149760/20442, Capitale € 900.000,00 per un totale di €. 1800.000,000, Durata 10 anni
 - ° gravante sui beni siti a Faenza distinti
 - al Catasto Fabbricati al folio 115 col mappale 77 sub. 4, 3, 2, 6 eretti su area al Catasto Terreni al foglio 115 col mappale 77 di Ha 1.07.00 come Ente Urbano (oggetto di altra relazione);
 - al Catasto Fabbricati al foglio 114 col mappale 1 sub. 7, 8, 3, 9, 5, 6 ed eretti su area distinta al Catasto Terreni al foglio 114 col mappale 1 di Ha 2.69.96 come Ente Urbano:

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

A margine troviamo l'annotamento di quietanza e conferma art. 1213 del 24/06/2014;

A margine troviamo l'annotamento di quietanza e conferma art. 1331 del 04/07/2014;

A margine troviamo l'annotamento per la restrizione dai beni venduti a [REDACTED] art. 573 del 01.03.2018 atto redatto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] di Faenza il 27/02/2018, Rep. n. 50191/10551 (ristretto dai beni distinti al Foglio 114 mappale 1 sub. 3+9+11 e 14).

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita (*allegato 6*) del 31/12/1976, Rep. n. 22230/2079 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza, la società [REDACTED] [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] (RA), il 19/07/1911:

COMMITTENTE

12/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

[...] Un appezzamento di terreno con destinazione industriale secondo il PRG sito in Comune di Faenza, con fronte sulla via Boaria, da stralciarsi dal podere agricolo denominato "Gazzolino", distinto tale appezzamento nel vigente catasto terreni del detto Comune alla Partita 5738, al foglio 114 con il mappale 1 (già 1/a) della superficie catastale di Ha. 3.14.75 ma reale ed effettiva di Ha. 3.18.73. [...]"

Con atto unilaterale d'obbligo (*allegato 11*) del 19/01/1979, Rep. n. 35580 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza, la Società [REDACTED] si impegnava a realizzare un parcheggio ad uso pubblico a disposizione degli utenti della zona industriale, quale opera di urbanizzazione in convenzione con il Comune di Faenza.

Successivamente, con atto di compravendita per arrotondamento di proprietà diretta coltivatrice (*allegato 7*) del 20/11/1980, Rep. n. 48421/4890 a firma del Notaio [REDACTED], Notaio coadiutore del Dott. [REDACTED] di Faenza, la Società [REDACTED] vendeva un appezzamento di terreno facente parte dell'originaria proprietà, sito in Comune di Faenza (RA), ai Sigg.ri [REDACTED]

Con atto di cessione gratuita (*allegato 8*) di terreno sito in via Boaria per area verde e parcheggio di uso primario, ai sensi delle leggi 17/08/1942 n. 1150 e 06/08/1967 n. 765 e 28/01/1977 n. 10, Rep. n. 10929 del 09/03/1985 la società [REDACTED] cedeva tale area al Comune di Faenza (oggetto del sopracitato Atto unilaterale d'obbligo del 19/01/1979, Rep. n. 35580 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza).

Infine, con atto di vendita (*allegato 7*) del 27/02/2018, Rep. n. 50193/10553 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza (RA), la Società [REDACTED] vendeva alla Società [REDACTED]:

"[...] - porzione di immobiliare in via della Boaria n. 87, costituita da un'officina e

COMMITTENTE

13/54

Relazione di accertamento peritale di stima
- Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

deposito con corte esclusiva al piano terra (dell'estensione di circa 1.800 metri quadrati), un'autorimessa al piano terra (attualmente censita come unità in corso di costruzione), un appartamento al grezzo al piano primo, da ultimare), nonché porzione di ufficio al piano primo (stralciata dal sub. 8 e ora identificata con il sub. 14) [...]

[...] SITUAZIONE CATASTALE NEL C.F. DI FAENZA (RA):

Foglio 114, Mappale 1 con i subalterni:

- 3, via Boaria n. 87, Piano T, Unità in corso di costruzione;
- 9, via Boaria n. 87, Piano T-1, Unità in corso di definizione;
- 11, via Boaria n. 87, Piano T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 10.255,40 (planimetria depositata al C.F. in data 11/12/2017 protocollo RA0069383 in atti dal 12/12/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE;
- 14, via Boaria n. 87, Piano 1, Cat. D/8, R.C. Euro 572,00 (planimetria depositata al C.F. in data 23/01/2018 protocollo RA0004178 in atti dal 24/01/2018 DIVISIONE [...])

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (allegato 6) del 31/12/1976, Rep. n. 22239/2079 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza, la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED]:

“[...] Un appezzamento di terreno con destinazione industriale secondo il P.R.G. sito in Comune di Faenza, con fronte sulla via Boaria, da stralciarsi dal podere agricolo denominato “Gazzolino”, distinto tale appezzamento nel vigente catasto terreni del detto Comune alla Partita 5738, al foglio 114 con il mappale 1 (già 1/a) della superficie catastale di Ha. 3.14.75 ma reale ed effettiva di Ha. 3.18.73. [...]”

“(...) Il presente contratto si vuole fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

1. Col trasferimento nella Parte acquirente del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso e con la stessa garanzia della Parte venditrice dalla evizione a termini di legge.
2. Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi e

COMMITTENTE

14/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti, ma con espressa esclusione di quelle eventualmente nascenti per destinazione del padre di famiglia e con quelle di cui infra, impianti tutti di ragione padronale.

3. Con gli effetti attivi e passivi per quanto riguarda la rendita ed i carichi con decorrenza dal giorno di oggi.
4. Con la garanzia della Parte venditrice che i beni venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi anche fiscale ed ipoteche, all'infuori di quella nota alla Società acquirente, obbligandosi il venditore a cancellare l'ipoteca stessa a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.
5. Con i seguenti patti speciali:
 1. la parte venditrice si riserva espressamente per sé, suoi eredi ed aventi causa la servitù di passaggio per l'accesso al fondo intercluso posto sul retro del lotto in oggetto per una larghezza tale da consentire il passaggio di persone e veicoli per la destinazione agricola del fondo retrostante stesso. Ciò lungo il lato sud prospiciente la ferrovia Bologna – Ancona e in adiacenza al confine con le FF.SS.. Qualora la Società [REDACTED] proceda alla recinzione del lotto acquistato essa dovrà provvedere a lasciare un idoneo passaggio per l'esercizio della servitù. Il Sig. [REDACTED] per sé e suoi assume l'obbligo di esercitare tale servitù di passaggio con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendo chiusi gli accessi con mezzi idonei. La striscia di terreno oggetto della servitù corrisponde all'incirca alla carraia esistente [...] La manutenzione di tale striscia sarà totalmente a carico del Sig. [REDACTED] e suoi eredi ed aventi causa. Nel caso in cui si verificassero in futuro condizioni tali per cui l'accesso al fondo intercluso si rendesse più agevole da altre posizioni il Sig. [REDACTED] per sé e suoi, rinuncia sino da ora alla servitù sopradescritta;
 2. la parte venditrice inoltre si riserva espressamente la servitù di passaggio per uso agricolo per persone, animali e cose sopra una striscia di terreno della larghezza costante di circa ml. 5 situata a confine con la proprietà

COMMITTENTE

15/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

[...] Tale servitù che non potrà essere esercitata alternativamente a quella sopraindicata cesserà automaticamente in caso di trasferimento a terzi della restata parte del podere agricolo "Gazzolino" o di parte di esso o previa rinuncia fatta dal Sig. [REDACTED] senza necessità di disdetta, notifica o altro. La manutenzione di tale striscia sarà a carico del Sig. [REDACTED] o suoi.

3. La Società acquirente, a mezzo e come sopra, prende atto senza nulla eccepire al riguardo dell'esistenza sul terreno in oggetto di servitù di elettrodotto. [...]"

Dall'atto unilaterale d'obbligo (allegato 11) del 19/01/1979, Rep. n. 35580 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza, a carico della Società [REDACTED]

[REDACTED], si evince che:

1. "[...] La Società [REDACTED], in persona dei titolari, si obbliga per sé e per gli aventi diritto ad assumere a proprio carico la quota parte di contributo per le opere di urbanizzazione [...] da versare all'atto del ritiro della Concessione.
2. La Società [REDACTED] si impegna ad assumere a proprio carico la realizzazione diretta e gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti il terreno con destinazione a verde [...] sui quali dovranno essere eseguiti secondo la normativa prevista dal disciplinare delle norme di carattere generale del Comune di Faenza adottato con Atto Consigliare n. 4353/232 del 30/04/1976 e secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare tali opere consistono in:
 - o realizzazione dello spazio di sosta parcheggio e verde-pubblico. [...]
 - o costruzione della rete di fognature. [...]
 - o approvvigionamento dell'acqua potabile [...]
 - o realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione negli spazi di sosta e parcheggio pubblico [...]
 - o allacciamento alla rete telefonica della S.I.P. [...]
 - o allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano [...]

COMMITTENTE

16/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- [...]
- 3. [...] *Si obbliga altresì alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino al momento in cui l'Amministrazione Comunale ne diverrà proprietaria a seguito di verbale di collaudo che verrà redatto dall'U.T.C. non oltre i tre anni di cui al precedente capoverso.*
- 4. *Si impegna a trasferire al Comune di Faenza, a titolo gratuito e a semplice richiesta del medesimo, il terreno della superficie di mq. 3.200 con le relative opere di urbanizzazione eseguite per il verde e parcheggio pubblico. [...]*

Dall'atto di compravendita per arrotondamento di proprietà diretto coltivatrice (allegato 7) del 20/11/1980, Rep. n. 48421/4890 a firma del Notaio [REDACTED], Notaio coadiutore del Dott. [REDACTED] di Faenza, con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] vendeva appezzamento di terreno in Comune di Faenza (RA), ai Sigg.ri [REDACTED], si evince che "Si premette : [...]

- [...] *che i Signori [REDACTED], dichiarano di agire in regime di comunione legale dei beni.*

Ciò premesso, in esecuzione si precorsi accordi, con l'atto presente la Società [REDACTED], a mezzo dei costituiti unici soci, vende ai [REDACTED] che in parti uguali e pro indiviso in ragione di una quota di 1/2 per ciascuno, accettano e comperano:

striscia di terreno in Comune di Faenza, via Boaria, distinta nel vigente catasto terreni del detto Comune alla Partita 12374 al foglio 114 con il mappale 160 (già 1/b) della superficie catastale complessiva di mq 1381; [...]

Il presente contratto si vuole fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

1. *Col trasferimento nella Parte acquirente del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso e con la garanzia della Parte venditrice dalla evizione a termini di legge.*
2. *Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano e*

COMMITTENTE

17/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

comprendivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti, impianti tutti di ragione padronale e con tutti i patti anche speciali e servitù contenuti e richiamati nell'atto Dr. [REDACTED], Notaio in Faenza in data 31 dicembre 1976 n. 22230/2079 di rep. Not. [...] et nella convenzione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Faenza in data 19 gennaio 1979 n. 35580 di rep. not. et nell'atto ricevuto dal Dr. [REDACTED] Notaio in Riolo Terme in data 22 maggio 1980 all'art. 5374, patti e servitù che si vogliono qui come integralmente riportati e trascritti in quanto possono riguardare il presente [...]
(...)

[...] 6. Con i seguenti patti speciali:

- La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della servitù di passaggio di cui al punto 5 lett. a) dell'atto ricevuto dal Dr. [REDACTED], Notaio in Faenza in data 31 dicembre 1976 n. 22230/2079 di rep. not. subentrando alla Società venditrice in ogni conseguente obbligo e diritto.
- Viene costituita concordemente e con piena accettazione da entrambe le parti, servitù di passaggio per pedoni e autoveicoli a favore del mappale 160 col presente atto compravenduto ed a carico del mappale 161, della superficie di mq. 174 e ciò al fine di consentire l'accesso alla strada via Boaria ai compratori. Il tutto senza corrispettivo, in quanto di ciò si è tenuto conto nel fissare il prezzo della presente vendita.[...]"

Dall'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (allegato 13) e come, successivamente verificato durante il sopralluogo condotto in sito in data 29/04/2019, all'art. 5374 del 18/06/1980 è stata trascritta la costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto del 22/05/1980, Rep. n. 21830, a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza gravante i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 1, a favore di ENEL - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, dalla quale si evince che: "[...] La Ditta [REDACTED] [REDACTED] costituisce per sé e propri successori ed aventi causa a favore dell'E.N.E.L. che accetta la servitù di elettrodotto relativa alla Linea 15 KV variante sulla Faenza – Imola a 15 KV di tensione nominale costituita da n. 3 conduttori per una

COMMITTENTE

18/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

percorrenza di m 265 misurati sull'asse della linea con l'impianto di n. 2 sostegni a Traliccio.

La striscia di terreno asservita è coassiale alla linea ed è larga complessivamente metri 10,00 in senso normale all'asse della linea stessa [...]

[...] In deroga a quanto disposto dal 4° Comma dell'articolo 122 del T.U. 11/12/1933 n. 1775 ed eventuali modificazioni il proprietario potrà eseguire sul fondo qualunque innovazione, costruzione od impianto, ma soltanto se ciò non renda necessaria la rimozione o una diversa collocazione dei sostegni, delle condutture o una qualsiasi modifica della linea. [...] La servitù durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso eserciterà o manterrà l'elettrodotto. [...]"

Con atto di cessione gratuita (allegato 8) al Comune di Faenza di terreno sito in via Boaria per area verde e parcheggio di uso primario, ai sensi delle leggi 17/08/1942 n. 1150 e 06/08/1967 n. 765 e 28/01/1977 n. 10, Rep. n. 10929 del 09/03/1985 con il quale la società [redacted] cedeva a titolo gratuito al Comune di Faenza, che accettava ai seguenti patti e condizioni:

“[...] **PREMESSO:**

- che la Soc. [redacted] era titolare di concessione edilizia n. 147 del 26/01/1979, prot. n. 1080/77 per la costruzione di insediamento industriale e opere di urbanizzazione primaria;
- che con atto unilaterale d'obbligo in data 19/01/1979 [...] la Soc. [redacted] si impegnavo a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria nel comparto, ivi comprese quelle per il terreno con destinazione a verde pubblico e parcheggio, della superficie complessiva di mq. 3200 circa, nonché a cedere gratuitamente detto terreno – con le relative opere di urbanizzazione – al Comune di Faenza;[...]

[...] **TUTTO CIO' PREMESSO**, si conviene e si stipula quanto segue: [...]

[...] 2. La Società [redacted], come sopra rappresentata, cede e trasferisce, in esecuzione delle Leggi precitate, della normativa di P.R.G. e della citata concessione edilizia n. 147, al Comune di Faenza senza oneri per lo stesso, per il quale interviene il sucostituito SINDACO, che accetta, un appezzamento di terreno sito in Faenza, in via Boaria e censito al catasto Rustico del Comune di Faenza al Foglio 114 con i seguenti

COMMITTENTE

19/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

mappali:

- mapp. 161 della superficie di mq. 174, già destinato a sede stradale;
- mapp. 165 (già 114/b – 165/a), della superficie di mq. 2157, già destinato a parcheggio pubblico;
- mapp. 214 (già 165/b), della superficie di mq. 768, già destinato a verde, e così della superficie complessiva di mq. 3099. [...]

[...] 4. Gli immobili come sopra ceduti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente e nella loro piena disponibilità con decorrenza dalla data odierna.

5. Nel trasferimento sono compresi tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti alla Società proprietaria sul bene trasferito, nonché tutte le sue aderenze e pertinenze, usi, diritti, comunioni e servitù sia attive che passive, se e come esistono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere, con tutti i patti anche speciali e servitù contenuti e richiamati nell'atto ricevuto dal Dr. [REDACTED] in data 22/05/1980 [...]

[...] 8. Il Comune di Faenza si impegna a rilasciare alla Soc. [REDACTED] la concessione di un accesso carrabile – al momento in cui verrà richiesto ed alle condizioni previste dal relativo regolamento – in modo che la Società predetta abbia accesso al proprio immobile industriale-commerciale attraverso l'area di parcheggio. [...]"

Infine, con atto di vendita (allegato 7) del 27/02/2018, Rep. n. 50193/10553 a firma del Notaio [REDACTED] di Faenza (RA), la Società [REDACTED] vendeva alla Società [REDACTED] porzione di capannone a destinazione commerciale – produttiva, come meglio identificata al paragrafo “Provenienza dei beni”, dal quale si evince che:

“[...] Le parti, venditrice e acquirente si danno reciprocamente atto che, per effetto della presente vendita si costituiscono per destinazione del padre di famiglia a favore della parte acquirente e per l'immobile oggetto di acquisto le servitù/diritto di passaggio di parcheggio a carico delle porzioni del sub. 10 [...] di proprietà della parte venditrice medesima, come meglio specificate nel documento che previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera “B”.

Tale servitù dovrà essere trascritta a carico della porzione sub. 10 presso la competente conservatoria dei registri immobiliari e di tutto ciò si è tenuto conto nella

COMMITTENTE

20/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

determinazione del prezzo di vendita dell'immobile in oggetto. [...]

[...] **GARANZIA:** La parte venditrice garantisce che quanto alienato è di sua esclusiva proprietà e che sullo stesso non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e pesi di sorta (anche fiscali e condominiali), né diritti di prelazione di alcun genere, ad eccezione di quanto segue: [...]

[...] - servitù ENEL trascritta a Ravenna il 18 giugno 1980 art. 5374;

- convenzione edilizia trascritta a Ravenna il 17 febbraio 1979 art. 1817;
- patti e vincoli di cui al citato titolo di provenienza atto per Notaio [REDACTED] di Faenza (RA) in data 31 dicembre 1976, Repertorio n. 22230/2079, registrato a Faenza (RA) il 20 gennaio 1977 al n. 181, Mod. 1, e trascritto a Ravenna il 26 gennaio 1977 art. 1125;

atti che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione. [...]"

VINCOLI E NORMATIVA EDILIZIO – URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Come precedentemente citato nei paragrafi “Atti pregiudizievoli” e “Esistenza di parti comuni e servitù” all'Art. 5374 del 18/06/1980 (allegato 13) è stata trascritta la costituzione di una servitù inamovibile di elettrodotto Rep. n. 21830, del 22/05/1980 con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Faenza.

Sulla base della documentazione ricevuta e dell'esame visivo in loco, si è potuto constatare che i n. 2 tralicci dell'alta tensione posti nel perimetro del lotto in oggetto, costituiscono un vincolo per l'eventuale edificabilità dell'area non urbanizzata retrostante il fabbricato, così come per l'area posta sul fronte dell'edificio e attualmente utilizzata come parcheggio privato.

Con Decreto 29 maggio 2008, in riferimento alla Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare approvava la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti recepita dalla Regione Emilia – Romagna con comunicazione del 18/02/2009, PG 41570/2009.

In particolare, per il caso in oggetto, ovvero tipologia di sostegno come una semplice terna con isolatori sospesi su traliccio – Scheda B4 – Tensione 15 KV o 20 KV, in

COMMITTENTE

21/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

alluminio/acciaio 3x150 mm² , la “Linea Guida per l'applicazione dell'art. 5.1.3 dell'Allegato al DM 29/05/2009 [*Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche*] fornito dalla Società “ENEL Energia” classifica come parametri di riferimento:

- Corrente (A) = 350
- DPA (m) = 10

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, Comune di Faenza (RA), approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30/11/2016, classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 9*):

- *Disposizioni generali – Definizioni e spiegazioni dei parametri (art. 2.3)* specificatamente la definizione di “Centro Urbano” come parte del territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, comprensivo del centro storico, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi anche attraverso strategie incentivanti;
- *Usi del territorio (art. 3)* nelle destinazioni d'uso dei fabbricati edilizi è identificata con la lettera c) produttiva e comprende le seguenti funzioni:
 - c1) funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali), commercio all'ingrosso, depositi;
 - c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente comma c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.

Le modifiche degli usi del territorio individuano come intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere

COMMITTENTE

22/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

c1), c2), d1) e d2).

Si ha sempre incremento di carico urbanistico se:

- vi è un aumento delle superfici utili (Su) degli edifici;
- vi è un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della LR;
- in tutti i casi in cui si verifica il passaggio tra le 6 categorie funzionali di cui al comma 1 qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d) [*Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazioni sicurezza – Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], indipendentemente dai casi di riduzione o di esclusione ivi previsti;
- in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1.

Nel rispetto degli usi consentiti dal RUE nelle specifiche norme di zona, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile (Su) dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.

- *Ambito misto di riqualificazione (art. 10)* insieme di aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti.

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di interventi*], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia un'altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una

fascia inedificabile di almeno 5m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Comma 4. Attività dismesse – Qualora l'area o parte di essa sia dismessa, previa redazione di un SIO di cui all'art. 31 [*Modalità di attuazione*], in alternativa a quanto previsto al precedente comma 2 – *destinazioni d'uso* – è ammessa l'estensione del commercio al dettaglio fino al 30% e della funzione residenziale fino al 40% con riferimento alla Sul esistente o di progetto. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC, deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione per un periodo di almeno 8 anni per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
 - il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
 - il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle “compensazioni” di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.
- *Impianti e infrastrutture (art. 25)* al comma 3 sono indicate le **Fasce di rispetto ferroviario** per cui valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753/1980 (*allegato 9*), integrate, per quanto non in contrasto, con quanto disciplinato al precedente comma 2, dal quale si evince, al **TITOLO III – Disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviaria e altri servizi di trasporto, delle servitù e delle attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio**, che: “[...] art. 49 – *Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.*

La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo

comma dell'art. 1.

art. 50 – Il divieto di cui al precedente art. 49 decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme, per le linee ferroviarie esistenti e per quelle il cui progetto sia stato già approvato, e dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali delle singole prefetture competenti per territorio dell'avviso dell'avvenuta approvazione, per le ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente all'entrata in vigore delle norme stesse, e si applica a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi alle date suddette.

I comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto di cui al precedente art. 49 dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie, quando detti progetti, a norma dell'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, non siano difforni dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi. [...]

- **Titolo VII – Obiettivi di qualità (art. 26)** per cui l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le presenti prestazioni, ad esclusione del centro storico, si applicano nel centro urbano e in tutte le zone in cui è esplicitamente previsto.

(art. 26.2) b. Sicurezza pertinenze stradali

Ambito di applicazione: aumento di Superficie Utile (Su) esterna agli edifici e - qualora comportino aumento di carico urbanistico – i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.

Prestazioni: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:

- aspetti connessi alla circolazione o alla visibilità, la valutazione dei quali può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;
- aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto, la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza

adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico

Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso in cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della LR; dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare realizzata;
- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.

Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazioni previste in seguito nel presente punto d.

Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio – Destinazioni d'uso*] sono:

a. Residenziale	0,20 mq/mq Sul
b. Turistico ricettiva	1,00 mq/mq Sul
c. Produttiva	0,15 mq/mq Sul
d. Direzionale	1,00 mq/mq Sul
e. Commerciale	1,00 mq/mq Sul
f. Rurale	0,00 mq/mq Sul

Con riferimento al lotto d'intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 2,50) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la qualità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 mq,

COMMITTENTE

26/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (*allegato 12*), prot. n. 31457 del 06/05/2019, emesso dal Comune di Fenza (RA), ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, certifica che l'area oggetto di perizia, individuata al N.C.T. del Comune di Fenza, Foglio 114, Particelle 1 è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

- *Foglio 114, Mappale 1:*
Art. 2.3 Perimetro del centro urbano
Art. 10 Ambito misto di riqualificazione

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- *Tav. P.3 – Tavole di Progetto (Scala 1:5000) – Tavola 7.3*
- *Tav. C.1 – Relazione illustrativa*
- *Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 7*

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

L'elaborato "Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE. Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme di Stato, Regione e Provincia.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Anche in relazione a quanto dichiarato negli atti di provenienza precedentemente elencati (*allegato 6*), presso il Comune di Faenza sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (*allegato 10*):

- **Concessione Edilizia n. 147 del 26/01/1979, prot. n. 1548** intestata alla Società [REDACTED] per la costruzione di fabbricato industriale con annessa abitazione sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria (zona industriale);

COMMITTENTE

27/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- **Concessione Edilizia n. 608 del 04/09/1980**, intestata alla Società [REDACTED] per la variante in corso d'opera alla Conc. n. 147/79 relativa alla sagoma del fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria (zona industriale);
- **Certificato di Usabilità Parziale PG. 12084 del 25/01/1982** intestato alla Società [REDACTED] in riferimento alla n. 147/79 e 608/80 per il solo capannone industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Concessione Edilizia n. 502 del 27/10/1982** intestata alla Società [REDACTED] per la costruzione di divisorie interne per disimpegno di un locale ad uso smontaggio e rimontaggio in blocco di motori di automezzi – all'interno del capannone sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Usabilità PG. 148 del 07/02/1983** intestato alla Società [REDACTED] in riferimento alla n. 502/82 del locale all'interno del capannone esistente per lo smontaggio e rimontaggio di motori in blocco sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Concessione Edilizia n. 493 del 27/10/1982** intestata alla Società [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato industriale con abitazione (formazione di un deposito all'interno del capannone esistente per olio lubrificante) sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Usabilità PG. 7551 del 02/01/1984** intestato alla Società [REDACTED] in riferimento alla Concessione Edilizia n. 493/1982 relativo al deposito olii lubrificanti sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Autorizzazione n. 11, Prot. Ed. 7/87 del 29/01/1987** intestato alla Società [REDACTED] per la posa in opera sul retro del fabbricato esistente di rete metallica plastificata su paletti in ferro zincato a parziale sostituzione di recinzione esistente di fabbricato sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Concessione Edilizia n. 161 del 11/03/1991** intestata alla Società [REDACTED] per modifiche interne ed esterne di capannone produttivo sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Concessione Edilizia n. 162 del 03/05/1993** intestata alla Società [REDACTED]

COMMITTENTE

28/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- ██████████ per cambio destinazione d'uso da uffici per attività produttiva ad uffici per attività commerciale all'ingrosso di fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Agibilità PG. 4675 del 09/07/1993** intestato alla Società ██████████ in riferimento alla Concessione Edilizia n. 162/1993 relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici attività produttiva a uffici per commercio all'ingrosso di fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
 - **Art. 9 D.L. 495 del 24/09/1996, prot. 1410 del 02/11/1996** intestata alla Società ██████████ per opere interne quali:
 - chiusura di un vano porta interno e apertura di uno nuovo, rifacimento del pavimento e realizzazione dei gradini in corrispondenza del nuovo vano porta, sostituzione di infissi in alluminio e di infissi interni in legno e adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento;in fabbricato a destinazione produttiva – commerciale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
 - **Art. 26 Legge 47/1985 Prot. n. 1697 del 21/12/1996** intestata alla Società ██████████ per opere interne a piano primo (uffici) quali:
 - chiusura di un vano porta interno e apertura di uno nuovo, rifacimento del pavimento e realizzazione dei gradini in corrispondenza del nuovo vano porta, sostituzione di infissi in alluminio e di infissi interni in legno e adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento;in fabbricato a destinazione produttiva – commerciale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
 - **Concessione Edilizia n. 122 del 29/04/1997** intestata alla Società ██████████ per cambio di destinazione d'uso senza opere da residenza ad uffici per attività commerciale all'ingrosso di capannone industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
 - **D.I.A. Prot. n. 354 del 30/04/2009** intestata alla Società ██████████ per manutenzione straordinaria per modifiche interne a completamento zona uffici e servizi al piano terra all'interno del capannone industriale sito in Faenza (RA),

COMMITTENTE

29/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

via Boaria n. 87 e **Scheda Tecnica Descrittiva del 24/07/2008** atta al rilascio del certificato di agibilità in riferimento alla DIA prot. n. 354 del 2009;

- **Comunicazione Fine Lavori del 24/07/2009** intestata alla Società [REDACTED] in riferimento alla D.I.A. n. 354/2009 di fabbricato industriale sito in Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **C.I.L. PG. 6250 del 23/02/2011** intestata alla Società [REDACTED] per apertura di porta sul prospetto retro di fabbricato ad uso produttivo nei locali ad uso magazzino/deposito sito in Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **C.I.L. PG. 18668 del 31/05/2016** intestata alla Società [REDACTED] e alla Società [REDACTED] per modifiche interne per trasformazione locali di fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **C.I.L.A. PG. 72836 del 05/12/2017** intestata alla Società [REDACTED] per divisione in n. 2 unità immobiliari senza opere a piano terra di fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 57;

Sulla base del sopralluogo svolto non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali (stato autorizzato), fatta eccezione per:

- chiusura di porzione di ingresso comune (Sub. 6) con pareti in alluminio e vetro amovibili con conseguente ampliamento della zona a servizio dell'officina a piano terra (in difformità dalla C.I.L.A. PG. 72836 del 05/12/2017 per divisione in n. 2 unità immobiliari senza opere);
- divisione con pareti in pannelli in alluminio amovibili di ufficio per attività commerciale all'ingrosso posto al piano primo (Sub. 13);
- lievi difformità dimensionali diffuse;

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, si ritiene che le opere difformi possano essere in generale regolarizzate anche con riferimento all'art. 19Bis (commi 1 e 1bis) della L.R. 23/2004 così come modificata prima dalla L.R. 12/2017 e poi dalla L.R. 24/2017.





COMMITTENTE

30/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87



IDONEITÀ ALL'USO

- **Certificato di Usabilità Parziale PG. 12084 del 25/01/1982** intestato alla Società  in riferimento alla n. 147/79 e 608/80 per il solo capannone industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Usabilità PG. 148 del 07/02/1983** intestato alla Società  in riferimento alla n. 502/82 del locale all'interno del capannone esistente per lo smontaggio e rimontaggio di motori in blocco sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Usabilità PG. 7551 del 02/01/1984** intestato alla Società  in riferimento alla Concessione Edilizia n. 493/1982 relativo al deposito olii lubrificanti sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87;
- **Certificato di Agibilità PG. 4675 del 09/07/1993** intestato alla Società  in riferimento alla Concessione Edilizia n. 162/1993 relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici attività produttiva a uffici per commercio all'ingrosso di fabbricato industriale sito in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

DESCRIZIONE DEI BENI

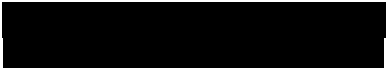
Caratteristiche estrinseche

Piena proprietà di porzione di capannone a destinazione commerciale - produttiva sito nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

In generale, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è composto da diverse unità immobiliari a destinazione prevalentemente produttiva – commerciale, da una vasta area adibita a parcheggio pertinenziale e, nella parte retrostante l'edificio, una vasta area di terreno edificabile.

L'intero fabbricato è accessibile tramite ingresso comune carrabile e da cancello

COMMITTENTE



31/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

d'ingresso pedonale da via Boaria; inoltre, tra il fronte del fabbricato e la via Boaria è ubicato un parcheggio di uso pubblico.

In seguito al recente frazionamento avvenuto per vendita di porzioni di fabbricato alla Società [REDACTED] sono state costituite alcune servitù di passaggio e di parcheggio di seguito individuate negli elaborati grafici (*allegato 13 e16*).

Caratteristiche intrinseche

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che il capannone presenta:

- struttura in travi e pilastri in c.a.
- pannelli di tamponamento esterno prefabbricati realizzati in calcestruzzo
- tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato
- solaio intermedio prefabbricato in c.a.
- copertura a shed

I portoni d'ingresso affacciati al piazzale ad uso parcheggio (Sub. 10 parte) e lato ferrovia, risultano in telaio metallico e vetro.

Sub. 12 – Piano Terra - Porzione di capannone ad uso officina meccanica e relativi servizi

L'officina meccanica a piano terra ha un'altezza interna di circa m 7,00 e una zona uffici con relativi servizi di altezza pari circa m 3,40.

L'ingresso principale comune (Sub. 6) all'attività posta a piano terra (Sub. 12) e gli uffici posti a piano primo (Sub. 13)

Sub. 13 - Piano primo – Porzione ad uso uffici e relativi servizi

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
 - pavimenti interni in cotto di dimensioni circa cm 30x30 posato a correre e battiscopa in legno verniciato di colore bianco;
 - nei servizi igienici pavimento in gres porcellanato di dimensioni circa cm 20x20 posato in diagonale e rivestimento in gres porcellanato di dimensioni circa cm 20x20 posato a correre; apparecchi idrosanitari e rubinetterie completi;
 - le pareti interne sono intonacate ma necessitano di tinteggiatura; si segnala la presenza di distacco dell'intonaco nel locale a destinazione archivio in cui è posizionata la caldaia a gas;

- scala tra piano terra e piano primo in muratura rivestita in cotto con corrimano in ferro;
- *infissi interni:*
 - porte interne in pvc di colore bianco;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
 - infissi esterni in pvc con vetrocamera; oscuramento esterno in avvolgibili di materiale plastico;
 - bancali e cornici esterne delle finestre in materiale calcestruzzo;

Impianti:

- *impianto termico, aria condizionata e idrico:*
 - nei locali ad uso uffici posti a piano terra, pompe di calore per il riscaldamento ed il raffrescamento, con split interni e unità esterna;
 - caldaia a gas posizionata nel locale archivio del piano primo;
 - unità interne tipo fancoil presenti in tutti i locali del piano primo ad esclusione dei servizi igienici;
- *impianto elettrico*
 - in parte sottotraccia e in parte esterno con apposite canaline, risalente al periodo di costruzione dell'immobile;
- *impianto citofonico*
 - citofono posizionato nel locale a destinazione ufficio per attività commerciale all'ingresso a piano primo.

Il piazzale antistante (Sub. 10 parte) il sopra descritto fabbricato a destinazione produttiva – commerciale risulta asfaltato ed utilizzato quale parcheggio per auto a servizio delle attività, completo di opere di urbanizzazione quale area verde ed illuminazione nonché di una pesa per autoveicoli.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n. 2 unità immobiliari di cui n. 1 porzione di fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/7 – Sub. 12, officina di lavorazione piano T), n. 1 porzione di

COMMITTENTE

33/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8 – Sub. 13, uffici piano T-1), nonché un'ampia area cortilizia (Sub. 10) di pertinenza comune ai Sub. 12 e 13 (edificabile) di cui n. 1 parte antistante il fabbricato in oggetto e n. 1 parte retrostante il medesimo fabbricato, site nel Comune di Faenza (RA), considerando altresì la situazione dello stato di fatto, così come di seguito descritta, in particolar modo con riferimento alle necessità della Società proprietaria, si ritiene opportuno, in questa fase, suddividere i beni in oggetto in n. 3 lotti come di seguito specificato:

1. **Lotto 1:** porzione di fabbricato in parte a destinazione D/7 (piano T) ed in parte a destinazione D/8 (piano T-1) sito nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 1, Sub. 12 e 13 e parte dell'area scoperta comune alle predette unità immobiliari (Sub. 10) (*allegato 16*);
2. **Lotto 2:** porzione di area scoperta (edificabile) antistante il fabbricato esistente sita nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte) (*allegato 16*);
3. **Lotto 3:** porzione di area scoperta (edificabile) retrostante il fabbricato in oggetto sita nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte) (*allegato 16*).



LOTTO 1

PORZIONE DI FABBRICATO IN PARTE A DESTINAZIONE D/7 (piano T) ED IN PARTE A DESTINAZIONE D/8 (piano T-1) SITA NEL COMUNE DI FAENZA (RA), VIA BOARIA N. 87, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FAENZA AL FOGLIO 114, PARTICELLA 1, SUBB. 12 - 13 E PARTE DELL'AREA SCOPERTA COMUNE ALLE PREDETTE UNITA' IMMOBILIARI (SUB. 10)


* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di porzione di capannone a destinazione commerciale - produttiva sito nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

In generale, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è composto da diverse unità immobiliari a destinazione prevalentemente produttiva – commerciale, da una vasta area adibita a parcheggio pertinenziale e, nella parte retrostante l'edificio, una vasta area di terreno edificabile.

L'intero fabbricato è accessibile tramite ingresso comune carrabile e da cancello d'ingresso pedonale da via Boaria; inoltre, tra il fronte del fabbricato e la via Boaria è ubicato un parcheggio di uso pubblico.

In seguito al recente frazionamento avvenuto per vendita di porzioni di fabbricato alla Società  sono state costituite alcune servitù di passaggio e di parcheggio di seguito individuate negli elaborati grafici (*allegato 13*).

In particolare, per quanto riguarda il **Lotto 1**, la porzione in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114:

- *Particella 1, Sub. 12 – piano terra*: porzione di edificio ad uso officina meccanica per riparazione autoveicoli, con relativi uffici e servizi;
- *Particella 1, Sub. 13 – piano terra e primo*: porzione di edificio ad uso uffici per attività commerciale all'ingrosso e relativi servizi;

Le n. 2 unità immobiliari sono accessibili da ingresso comune (*B.C.N.C. – Sub. 6*) posto

COMMITTENTE



35/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione produttiva, commerciale e annessi servizi sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87

a piano terra e risultano circondate da un'area esterna edificabile (B.C.N.C. – Sub. 10) recintata su n. 3 lati.

Di seguito sono elencate le superfici reali e commerciali del lotto in oggetto, come da schema grafico di suddivisione in lotti (*allegato 16*):

Superfici reali e commerciali

- Superficie reale Particella 1, Sub. 12
 - officina, ufficio e relativi servizi (piano terra) compreso ingresso comune al Sub. 12 (Sub. 6): mq. 982,95;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 12
 - officina, ufficio e relativi servizi (piano terra) compreso ingresso comune al Sub. 12 (Sub. 6): mq. 982,95;
- Superficie reale Particella 1, Sub. 13
 - uffici (piano primo): mq. 235,80;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 13
 - uffici (piano primo): mq. 235,80;
- Superficie reale Particella 1, Sub. 10 (B.C.N.C. Ai Subb. 12 e 13 – area scoperta edificabile)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:
 - porzione laterale il fabbricato esistente: mq. 1.403,35;
- Superficie commerciale Particella 1, Sub. 10 (B.C.N.C. ai Subb. 12 e 13 – area scoperta)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:
 - porzione laterale il fabbricato esistente: mq. 140,35.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati (*allegato 2 e 3*):

- all'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:
 - [REDACTED]
[REDACTED] – in proprietà per 1/1;dei seguenti beni:

COMMITTENTE

36/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 12, Zona Cens. –, Categoria D/7, Classe --, Consistenza: mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 16.416,20; via Boaria n. 87, piano T (Annotazioni: Classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- Foglio 114, Particella 1, Sub. 13, Zona Cens. –, Categoria D/8, Classe --, Consistenza: --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 2.838,00; via Boaria n. 87, piano T-1 (Annotazioni: Classamento e rendita validati D.M. 701/94);

Le unità immobiliari, insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza (*allegato 3*):

- Foglio 114, Particella 1, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 26.995,00.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili (*allegato 3*):

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 6, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Ingresso);
- Foglio 114, Particella 1, Sub. 10, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Area esterna).

CONFINI

Part. 1, Sub. 12: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), B.C.N.C. – Area esterna comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 10), [REDACTED] (Sub. 11), [REDACTED] (Sub. 13) salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 13: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), [REDACTED] (Sub. 9, 11 e 14), [REDACTED] (Sub. 12), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 6: [REDACTED] (Sub. 12 e 13), B.C.N.C. – Area esterna comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 10), [REDACTED] (Sub. 11), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 1, Sub. 10: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), [REDACTED] (Sub. 3, 9, 11 e 14), [REDACTED]

COMMITTENTE

37/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

[REDACTED] (Sub. 12 e 13), Ente Urbano (Part. 60), [REDACTED] (Part. 454), [REDACTED] (Part. 350), Comune di Faenza (Part. 214), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2 e 3*):

- o [REDACTED]
[REDACTED] – in proprietà per 1/1.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Officina, ufficio e relativi servizi (piano T):** circa mq. 982,95 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Uffici (piano 1):** circa mq. 235,80 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Porzione di area scoperta di esclusiva pertinenza (Sub. 10 parte):** mq. 1.403,35 (porzione laterale – ferrovia del fabbricato esistente) di superficie pari anche a mq. 140,35, di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione officina, uffici, relativi servizi e porzione di area scoperta risulta pari a mq. 1.359,10.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'officina, ufficio e relativi uffici, nonché per la porzione ad uso uffici a piano primo e il 10% della superficie dell'area scoperta (porzione lato ferrovia) di esclusiva pertinenza.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998 (*allegato 15*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:

COMMITTENTE

38/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

[+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/om](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/om/e+guide/)
[i/Manuali](#)

STIMA DEI BENI

Come già detto nel paragrafo “Consistenza e ubicazione”, trattasi della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso officina, ufficio e relativi servizi a piano terra, uffici a piano primo oltre a porzione di area scoperta di esclusiva pertinenza in fabbricato ad uso prevalentemente produttivo - commerciale sito in Comune di Faenza (RA), Via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza, 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 misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2018 – II semestre – riportante per il Comune di Faenza, fascia Periferica, zona ARTIGIANALE INDUSTRIALE, codice di zona D3, Microzona 0, i prezzi (*allegato 15*):

- capannoni tipici in stato conservativo normale
(da €/mq 590,00 a €/mq 860,00)
- uffici in stato di conservazione normale
(da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.450,00)

Inoltre, secondo quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017 – riportante per il Comune di Faenza i prezzi (*allegato 15*):

- capannoni da mq. 500 a mq. 1.000
(da €/mq 400,00 a €/mq 700,00)
- uffici in stato di manutenzione buono
(da €/mq 800,00 a €/mq 1.300,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- **capannoni** **€/mq 550,00**
- **uffici** **€/mq 800,00**

COMMITTENTE

39/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

per il lotto in oggetto, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

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, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione, le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di inamovibile di elettrodotto), stante quanto precedentemente esposto nei paragrafi “Vincoli e normativa edilizio – urbanistica di riferimento” e “Atti pregiudizievoli”, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 5% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 550,00 per la porzione ad uso officina, ufficio, relativi servizi e annessa porzione di area scoperta di esclusiva pertinenza (piano terra) e un valore pari a €/mq 800,00 per la porzione ad uso uffici (piano primo).

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'officina, ufficio, relativi servizi e porzione di area scoperta (piano terra)

mq 1123,3 x €/mq 550,00 € 617.815,00

valore della porzione ad uso uffici (piano primo)

mq 235,8 x €/mq 800,00 € 188.640,00

COMMITTENTE

40/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

sommano		€ 806.455,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	10,00%	€ 80.645,50
restano		€ 725.809,50
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
restano		€ 725.809,50
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (<u>servitù inamovibile elettrodotto</u>)	25,00%	€ 181.452,38
restano		€ 544.357,13
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	5,00%	€ 27.217,86
restano		€ 517.139,27
valore dell'immobile per la piena proprietà¹		€ 520.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 1. Porzione di capannone ad uso officina, ufficio e servizi (piano T), porzione ad uso uffici (piano primo) oltre a porzione di area scoperta di esclusiva pertinenza siti in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87	Valore di mercato delle unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Subb. 6, 12, 13 e 10 parte	€ 520.000,00
--	---	---------------------

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

COMMITTENTE

41/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione produttiva, commerciale e annessi servizi sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87



LOTTO 2

PORZIONE DI AREA SCOPERTA (EDIFICABILE) ANTISTANTE IL FABBRICATO ESISTENTE SITA NEL COMUNE DI FAENZA (RA), VIA BOARIA N. 87 DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FAENZA AL FOGLIO 114, PARTICELLA 1, SUB. 10 (PARTE)


* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di porzione di capannone a destinazione commerciale - produttiva sito nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

In generale, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è composto da diverse unità immobiliari a destinazione prevalentemente produttiva – commerciale, da una vasta area adibita a parcheggio pertinenziale e, nella parte retrostante l'edificio, una vasta area di terreno edificabile.

L'intero fabbricato è accessibile tramite ingresso comune carrabile e da cancello d'ingresso pedonale da via Boaria; inoltre, tra il fronte del fabbricato e la via Boaria è ubicato un parcheggio di uso pubblico.

In seguito al recente frazionamento avvenuto per vendita di porzioni di fabbricato alla Società  sono state costituite alcune servitù di passaggio e di parcheggio di seguito individuate negli elaborati grafici (*allegato 13*).

In particolare, per quanto riguarda il **Lotto 2**, la porzione in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114:

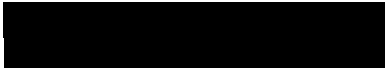
- *Particella 1, Sub. 10 parte* – B.C.N.C. – area scoperta;

Di seguito sono elencate le superfici reali e commerciali del lotto in oggetto, come da schema grafico di suddivisione in lotti (*allegato 16*):

Superfici reali e commerciali

- Superficie reale e commerciale Particella 1, Sub. 10 parte (B.C.N.C. ai Subb. 12 e 13 – area scoperta edificabile)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:

COMMITTENTE



42/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- porzione antistante il fabbricato esistente: mq. 4569,65.

Si specifica che, la superficie catastale complessiva del lotto (Foglio 114, Particella 1) è pari a circa mq. 26.995,00, con un indice di edificabilità pari a 0,7; conseguentemente la superficie edificabile per la Particella 1, Foglio 114 è di circa mq. 18.896,00.

Come precedentemente descritto nel paragrafo “Consistenza e ubicazione del compendio immobiliare”, sulla Particella 1 sono già stati edificati circa mq. 6.077,15 di cui mq. 5.604,25 al piano terra e mq. 472,90 al piano primo.

Pertanto, la superficie ancora da edificare per l'intera particella risulta pari a mq. 12.819,35.

L'area sul fronte del fabbricato esistente in base agli strumenti urbanistici comunali vigenti (R.U.E.) non risulta quale porzione a destinazione esclusivamente pertinenziale ma, secondo l'art. 10 delle Nda pare suscettibile di nuova edificazione.

Si segnala inoltre che, affinché sia possibile la suddivisione in lotti come da schema grafico allegato, si dovrà procedere alla costituzione di alcune servitù di passaggio e di parcheggio oltre a quelle già esistenti e indicate nell'elaborato grafico (*allegato 16*).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati (*allegato 2 e 3*):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

◦

– in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 10, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Area esterna).

CONFINI

Part. 1, Sub. 10: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6), (Sub. 3, 9, 11 e 14), (Sub. 12 e 13), Ente Urbano (Part. 60), (Part. 454), (Part. 350), Comune di Faenza (Part. 214), salvi

COMMITTENTE

43/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2 e 3*):

- o [REDACTED]
[REDACTED] – in proprietà per 1/1.

CRITERI DI STIMA

Si ritiene opportuno procedere alla stima considerando il bene quale porzione di area di terreno edificabile in zona prevalentemente produttiva, urbanizzata e ben servita.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente le caratteristiche, la posizione e la tipologia del lotto di terreno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della porzione di area di terreno edificabile sulla base dello schema di suddivisione in lotti del compendio immobiliare e della documentazione catastale risulta pari a:

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 parte - **mq 4.569,65**

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo, anche con riferimento al valore delle aree edificabili del Comune di Faenza (*allegato 15*), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 14/06/2011, “Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - Integrazioni”, pari a circa €/mq 127,70, già rivalutate con

COMMITTENTE

44/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

gli indici ISTAT.

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di €/mq 127,70 per la porzione di area di terreno in oggetto, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche e quant'altro di interesse per la stima (*allegato 15*).

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 delle aree in oggetto, si ritiene di prevedere, in tal senso, un deprezzamento del 30% al valore di stima.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili stante quanto precedentemente affermato nei paragrafi “Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento” e “Atti pregiudizievoli”, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 50% al valore di stima in riferimento a quanto segue:

- servitù inamovibile di elettrodotto
- fascia di rispetto ferroviario

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 5% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base della superficie e dei prezzi unitari come sopra determinati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima alla data odierna, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'area di terreno edificabile

mq 4569,65 x €/mq	127,70	€ 583.544,31
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	30,00%	€ 175.063,29
restano		€ 408.481,01
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
restano		€ 408.481,01

COMMITTENTE

45/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (<u>servitù elettrodotto inamovibile e fascia di rispetto ferroviaria</u>)	50,00%	€ 204.240,51
restano		€ 204.240,51
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	5,00%	€ 10.212,03
restano		€ 194.028,48
valore dell'immobile per la piena proprietà²		€ 195.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<u>Lotto 2.</u>	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile	
Area di terreno edificabile, sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87	nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Faenza (RA) distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte)	€ 195.000,00

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

COMMITTENTE

46/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87



LOTTO 3

**PORZIONE DI AREA SCOPERTA (EDIFICABILE)
RETROSTANTE IL FABBRICATO ESISTENTE SITA NEL
COMUNE DI FAENZA (RA), VIA BOARIA N. 87 DISTINTA AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FAENZA AL FOGLIO
114, PARTICELLA 1, SUB. 10 (PARTE)**


* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di porzione di capannone a destinazione commerciale - produttiva sito nel Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, all'interno del perimetro del centro urbano, in zona industriale, strategica dal punto di vista logistico.

In generale, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è composto da diverse unità immobiliari a destinazione prevalentemente produttiva – commerciale, da una vasta area adibita a parcheggio pertinenziale e, nella parte retrostante l'edificio, una vasta area di terreno edificabile.

L'intero fabbricato è accessibile tramite ingresso comune carrabile e da cancello d'ingresso pedonale da via Boaria; inoltre, tra il fronte del fabbricato e la via Boaria è ubicato un parcheggio di uso pubblico.

In seguito al recente frazionamento avvenuto per vendita di porzioni di fabbricato alla Società  sono state costituite alcune servitù di passaggio e di parcheggio di seguito individuate negli elaborati grafici (*allegato 13*).

In particolare, per quanto riguarda il **Lotto 3**, la porzione in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114:

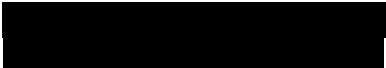
- *Particella 1, Sub. 10 parte* – B.C.N.C. – area scoperta;

Di seguito sono elencate le superfici reali e commerciali del lotto in oggetto, come da schema grafico di suddivisione in lotti (*allegato 16*):

Superfici reali e commerciali

- Superficie reale e commerciale Particella 1, Sub. 10 parte (B.C.N.C. ai Subb. 12 e 13 – area scoperta edificabile)
 - area scoperta di esclusiva pertinenza:

COMMITTENTE



47/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

- porzione retrostante il fabbricato esistente: mq. 14.810,00.

Si specifica che, la superficie catastale complessiva del lotto (Foglio 114, Particella 1) è pari a circa mq. 26.995,00, con un indice di edificabilità pari a 0,7; conseguentemente la superficie edificabile per la Particella 1, Foglio 114 è di circa mq. 18.896,00.

Come precedentemente descritto nel paragrafo “Consistenza e ubicazione del compendio immobiliare”, sulla Particella 1 sono già stati edificati circa mq. 6.077,15 di cui mq. 5.604,25 al piano terra e mq. 472,90 al piano primo.

Pertanto, la superficie ancora da edificare per l'intera particella risulta pari a mq. 12.819,35.

La porzione di area in oggetto, posta sulla parte retrostante il fabbricato esistente, risulta alla data del sopralluogo non urbanizzata e non del tutto recintata.

Sulla scorta di quanto precedentemente indicato nel paragrafo “Vincoli e normativa edilizio-urbanistica”, ai sensi dell'art. 10 delle NdA, il terreno in oggetto risulta edificabile.

Si segnala inoltre che, affinché sia possibile la suddivisione in lotti come da schema grafico allegato, si dovrà procedere alla costituzione di alcune servitù di passaggio e di parcheggio oltre a quelle già esistenti e indicate nell'elaborato grafico (*allegato 16*).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati (*allegato 2 e 3*):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

◦

– in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

- Foglio 114, Particella 1, Sub. 10, via Boaria, n. 87, piano T, B.C.N.C. comune ai Sub. 12 e 13 (Area esterna).

CONFINI

Part. 1, Sub. 10: B.C.N.C. - Ingresso comune ai Subb. 12 e 13 (Sub. 6),

(Sub. 3, 9, 11 e 14),

COMMITTENTE

48/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - Integrazioni”, pari a circa €/mq 53,00, già rivalutate con gli indici ISTAT.

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 53,00** per la porzione di area di terreno in oggetto, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche e quant'altro di interesse per la stima (*allegato 15*).

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 delle aree in oggetto, non si ritiene di prevedere, in tal senso, un deprezzamento al valore di stima.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili stante quanto precedentemente affermato nei paragrafi “Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento” e “Atti pregiudizievoli, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 50% al valore di stima in riferimento a quanto segue:

- servitù inamovibile di elettrodotto
- fascia di rispetto ferroviario

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 5% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base della superficie e dei prezzi unitari come sopra determinati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima alla data odierna, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'area di terreno edificabile

	mq	14810	x €/mq	127,70	€ 1.891.237,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
restano					€ 1.891.237,00

COMMITTENTE

50/54

Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 0,00
restano		€ 1.891.237,00
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (<u>servitù elettrodotto inamovibile</u>)	50,00%	€ 945.618,50
restano		€ 945.618,50
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	5,00%	€ 47.280,93
restano		€ 898.337,58
valore dell'immobile per la piena proprietà³		€ 895.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<u>Lotto 3.</u>	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile	
Area di terreno edificabile, sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87	nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Faenza (RA) distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte)	€ 895.000,00

³ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

COMMITTENTE

51/54

Relazione di accertamento peritale di stima
 – Porzione di capannone a destinazione produttiva, commerciale e annessi servizi sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87

RIEPILOGO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare viene quindi determinato come segue:

<u>LOTTO 1.</u> Porzione di capannone ad uso officina, ufficio e servizi (piano T), porzione ad uso uffici (piano primo) oltre a porzione di area scoperta di esclusiva pertinenza siti in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87	Valore di mercato delle unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Faenza (RA), via Boaria n. 87, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Subb. 6, 12, 13 e 10 parte	€ 520.000,00
<u>LOTTO 2.</u> Area di terreno edificabile, sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Faenza (RA) distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte)	€ 195.000,00
<u>LOTTO 3.</u> Area di terreno edificabile, sita a Faenza (RA), via Boaria n. 87	Valore di mercato dell'area di terreno edificabile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Faenza (RA) distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114, Particella 1, Sub. 10 (parte)	€ 895.000,00
<u>TOTALE via Boaria n. 87</u>		€ 1.610.000,00

COMMITTENTE

52/54

Relazione di accertamento peritale di stima
 – Porzione di capannone a destinazione
 produttiva, commerciale e annessi servizi sita
 a Faenza (RA), via Boaria n. 87

CONSIDERAZIONI SULLA MODALITÀ DI VENDITA

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui i beni potranno essere messi in vendita. A tal proposito, qualora la vendita dovesse essere attuata ai fini del più pronto realizzo possibile ad esempio in caso di procedura fallimentare, dovrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sino al 20% del valore di stima reso nella presente relazione; in tal caso il valore complessivo del compendio può valutarsi in € 1.288.000,00.

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

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

Ravenna, maggio 2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese

COMMITTENTE

53/54

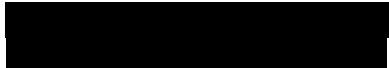
Relazione di accertamento peritale di stima
– Porzione di capannone a destinazione
produttiva, commerciale e annessi servizi sita
a Faenza (RA), via Boaria n. 87



ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Visura catastale per soggetto
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Atti di provenienza
7. Atto di vendita da [REDACTED] a [REDACTED]
8. Cessione a titolo gratuito delle aree al Comune di Faenza
9. Stralci delle normativa edilizio – urbanistica di riferimento
10. Documentazione amministrativa
11. Atto unilaterale d'obbligo
12. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
13. Documentazione ipocatastale
14. Contratto di locazione [REDACTED]
15. Tabelle dei valori di riferimento: valori O.M.I. 2018 – II semestre, F.I.A.I.P. 2017, valori delle aree edificabili e indici di rivalutazione ISTAT
16. Schema grafico di suddivisione in lotti

COMMITTENTE



Buonasera [REDACTED]

come richiesto, a seguito delle variazioni catastali attuate per il frazionamento delle aree edificabili e della sanatoria presentata per rendere conforme sia catastalmente che dal punto di vista edilizio urbanistico, l'immobile attualmente condotto in locazione da [REDACTED] si segnalano le seguenti modifiche ai dati contenuti nella perizia redatta dall'Ing. [REDACTED] per la stima del compendio di via boaria 87:

Servitù

In fase di stipula, a nostro parere si dovranno costituire nuove servitù di passaggio a seguito dei frazionamenti delle aree, che andranno indicate oltre a quelle già esistenti per il passaggio e il parcheggio

Difformità edilizie

Tra le difformità indicate da Piemontese si evidenziava solo la presenza delle partiture di infissi ma non il soppalco.

La presenza dello stesso pertanto si intende già compresa nella determinazione del valore commerciale.

Titoli abilitativi

Nella cronistoria delle pratiche edilizie, nel capitolo dell'indagine amministrativa andranno integrati i riferimenti della CILA in sanatoria presentata: Prot. 24873 del 2024.03.06 SUAP.

Dati catastali e consistenze

A seguito dell'aggiornamento catastale sono da aggiornare i relativi identificativi e le consistenze.

LOTTO 1 - Catasto Fabbricati Faenza - Foglio 114 - Mappale 1

- Sub 12 Officina Ripazione al PT
- Sub 13 Uffici per attività di commercio all'ingrosso al P1
- Sub 6 B.C.N.C. (ingresso) ai Subb 12 e 13
- Sub 17 B.C.N.C. (corte) ai Subb 12 e 13 - mq 959

LOTTO 2 - Catasto Fabbricati Faenza - Foglio 114 - Mappale 1

- Sub 16 Area urbana di mq 3.866

LOTTO 3 - Catasto Fabbricati Faenza - Foglio 114 - Mappale 1

- Sub 18 Area urbana di mq 16.596

Valore commerciale dei lotti

Per il lotto 1, si ritiene che il valore commerciale in stima, comprendesse già quello dell'area esterna attribuita in esclusiva (corte lato ferrovia).

Per il lotto 3 si potrebbe considerare che il maggior valore dovuto all'aumento di superficie e compensato dalla diminuzione dovuta alla nuova servitù di passaggio contro.

Viceversa il valore del lotto 2 potrebbe considerarsi invariato nonostante sia diminuita la superficie, per un minor aggravio di servitù di passaggio a favore del lotto 3.

Refuso in perizia

In perizia viene indicato che nel parcheggio c'è una pesa mentre si è accertato che è uno strumento (pedana con rulli) per verificare la frenata dei mezzi.

CDU


Prima delle stipula va ottenuto un aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica con

[REDACTED]

le nuove aree costituite (si fa presente che il rilascio ha tempistiche di 30 gg dalla presentazione dell'istanza).

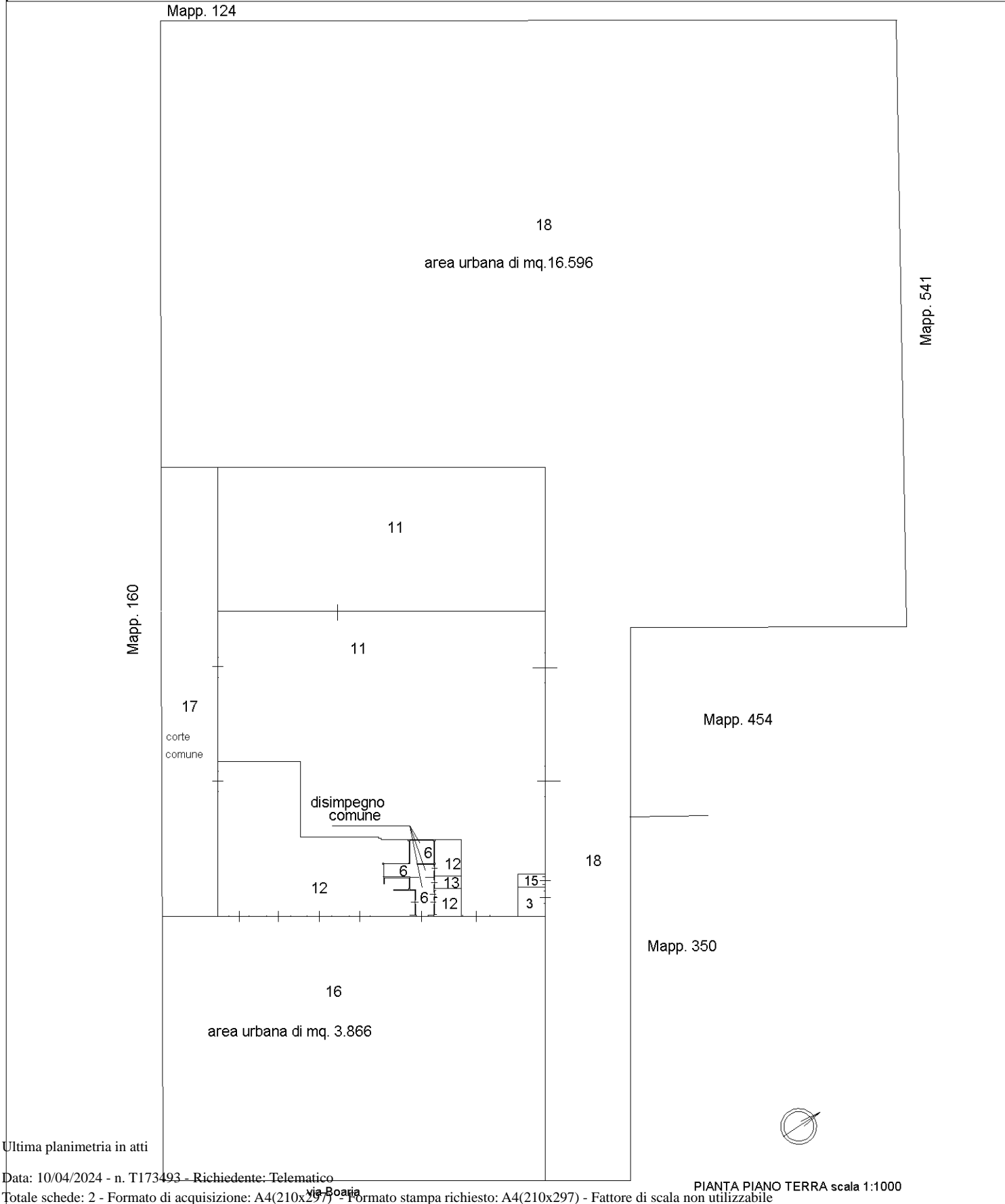
Rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:


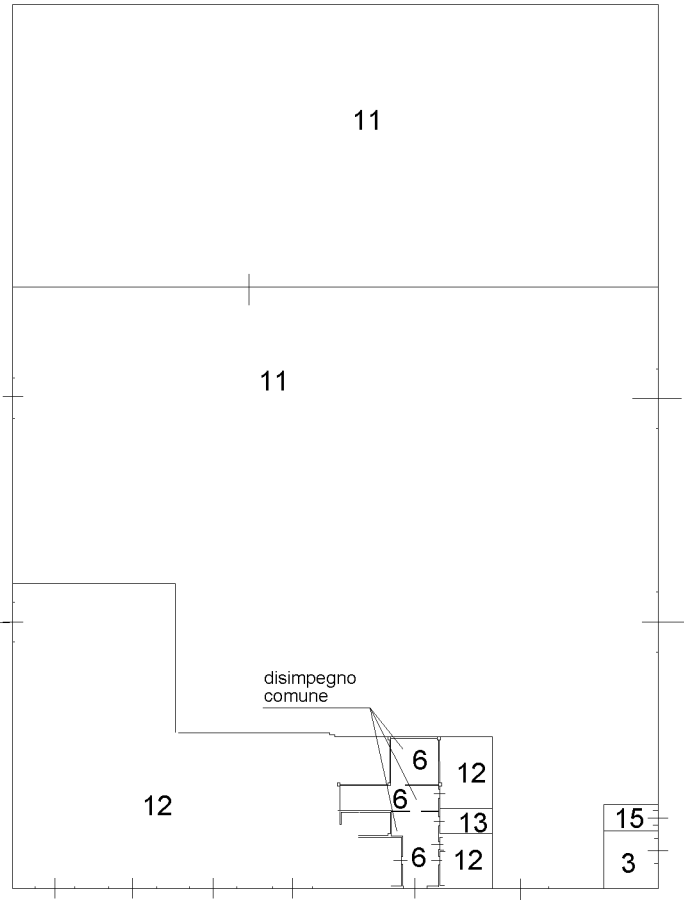
Comune di Faenza	Protocollo n. RA0014432 del 13/02/2024
Sezione: Foglio: 114 Particella: 1	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000



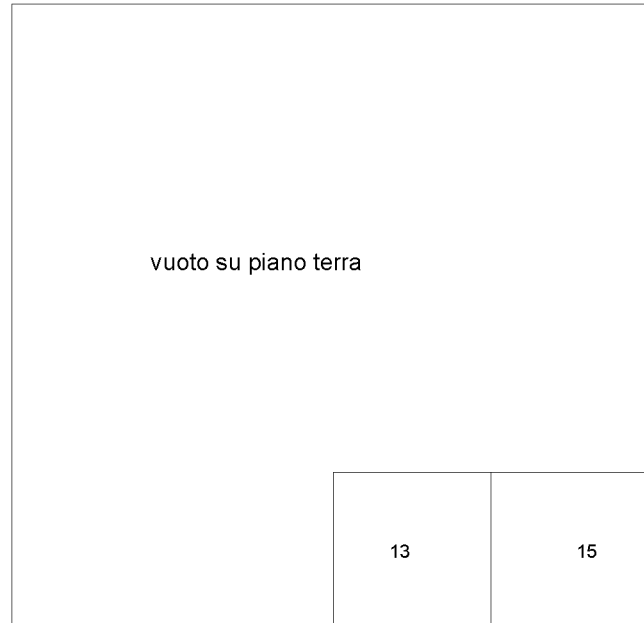
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ravenna

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: [REDACTED]	
Comune di Faenza	Sezione:	Foglio: 114	Particella: 1
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del
		Scala 1 : 500	

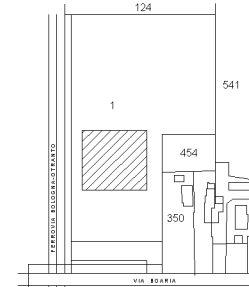


PIANTA PIANO TERRA

PARTICOLARE scala 1:500



PIANTA PIANO PRIMO



Estratto di mappa
Scala 1:2000
Fg. 114 mapp. 1

