

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**Sezione Fallimentare**  
**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa BRANCA MARIA CECILIA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 16/2024**

“.....”

**Liquidatrice: Dott.ssa Carullo Valentina**

1

**RELAZIONE PERITALE “EPURATA”**  
**LOTTO PRIMO**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Valentina Carullo con studio in Forlì via Pietro Maroncelli n° 58, in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 16/2024, ....., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

**- QUESITI:**

Il perito stimatore:

- 1) *identifichi esattamente i beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) *verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;*
- 3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché*

altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

5) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da

*contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*

*8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;*

*10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**;*

*11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*

*12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di*

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di

*pluralità di immobili omogenei;*

*15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;*

*16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;*

*17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;*

*18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di*

valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

19) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

**- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:**

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Rimini per la ricerca di eventuali atti di locazione e/o altro registrati;

- richiesta degli atti di provenienza presso i Notaio ancora in attività, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia delle Entrate per quei contratti solo registrati e non trascritti.

-ricerche presso il Comune di Santarcangelo di Romagna, al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;

- trascrizione della Sentenza dichiarativa di Apertura della Liquidazione presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini-Sezione Pubblicità Immobiliare-

- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.

- in data 16/07/2024 è stato eseguito un incontro con il Geom. .... in qualità di Responsabile del Servizio Attuazione Urbanistica SIT del Comune di Santarcangelo di Romagna per delucidazioni in merito alla destinazione/trasformazione del sito e in merito alla Convenzione stipulata

-in data 09/08/2024 è stato eseguito un accesso presso il Comune di Santarcangelo di Romagna, previo appuntamento, per interloquire con il responsabile del Servizio fiscalità locale/tributi Dott.ssa ..... per informazioni in merito alla valorizzazione ai fini IMU/Tassazione dell'area oggetto di procedura;

- in data 09/08/2024 successivamente all'appuntamento in Comune, con l'ausilio del collega Fabio Fontemaggi è stato eseguito il rilievo planimetrico con misurazione elettronica del complesso immobiliare oggetto di procedura;
- in data 12/08/2024 sempre assieme al collega Fabio Fontemaggi sono proseguite le operazioni di rilievo dell'immobile, rilevando le parti dello stesso che, per motivi di tempo non si erano concluse nella giornata del 09/08/2024.
- in data 10/09/2024, con l'ausilio di un fabbro di fiducia dello scrivente, si è intervenuti presso l'immobile sostituendo le serrature di alcune porte di ingresso ad alcuni ambienti altrimenti inaccessibili e visionabili, non avendo le chiavi di accesso.
- sopralluogo presso l'immobile eseguito nella giornata del 02/07/2024 assieme al collaboratore di studio Fabio Fontemaggi, eseguendo il rilievo metrico dell'immobile al fine di verificare la regolarità della stessa rispetto agli elaborati grafici depositati sia in Comune che in Catasto, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.
- redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Terreni mediante procedura Pregeo al fine di dividere la proprietà immobiliare in due Lotti distinti ai fini della vendita in due Lotti separati e ben distinti e identificati. Il tipo di aggiornamento Mappale-Frazionamento è stato depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini-Sezione Catasto Terreni- e preventivamente è stato notificato al Comune di Santarcangelo di Romagna.
- redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati mediante procedura Docfa al fine di aggiornare e redigere nuove planimetrie catastali corrispondenti ai due Lotti separati prospettati per la vendita del compendio immobiliare in due Lotti Separati. La pratica Docfa è stata

presentata all'Agenzia delle Entrate di Rimini-Sezione Catasto Fabbricati.

- redazione di n° 2 Certificazioni APE (una per ogni porzione immobiliare di ciascuna porzione immobiliare ricompresa nei due Lotti);

-redazione di n° 2 Certificazioni di Regolarità Urbanistico-Edilizia a Catastale (una per ogni porzione immobiliare di ciascuna porzione immobiliare ricompresa nei due Lotti).

-----

**RISPOSTA AI QUESITI:**

**-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nel Decreto di apertura della procedura di liquidazione giudiziale**

\* Sentenza Dichiarativa di Apertura della Liquidazione Giudiziale del 31/05/2024 Rep. n° 63/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale ....., contro ....., nel quale viene ricompresa la **l'intera proprietà** dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santarcangelo di Romagna, al **Foglio 10**, **Particella 177 sub. 1**, cat. D/8, e al **Catasto Terreni** del Comune di Santarcangelo di Romagna, al **Foglio 10**, **Particella 177** Ente Urbano e **Particella 280**-Terreno.

Trascritto a Rimini il 20/06/2024 Art. 6.495

**NB: a seguito delle operazioni di divisione catastale eseguita dallo scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati al fine di identificare le porzioni immobiliari da inserire nei due Lotti previsti per la vendita del compendio immobiliare gli identificativi catastali dei beni è modificata. Le pratiche di aggiornamento catastale hanno soppresso al Catasto Fabbricati la Particella 177 sub. 1 creando la Particella 177 sub. 2 graffata con sub. 3 e la Particella**

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

1460 sub. 1 graffata con il sub. 2; e al Catasto Terreni hanno soppresso la particella 280, modificato la Particella 177 frazionandola creando una nuova Particella 1460 e mantenendo la particella 177 di superficie ridotta.

-----  
**Formazione dei Lotti:**  
-----

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, la loro trasformabilità edilizia, lo scrivente Perito Stimatore ritiene di redigere la presente relazione suddivisa in n. 2 Lotti, in considerazione della più facile commerciabilità degli stessi e maggior realizzo economico.



**LOTTO PRIMO**

**-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito di approvazione di pratiche di aggiornamento catastale**

**Intera proprietà** di un fabbricato in stato di abbandono un tempo adibito a concessionaria con zona uffici, officina e magazzino ricambi, con ampia area cortilizia pertinenziale in parte a piazzale, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, via Emilia n° 3565, da demolire per la costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL mq. 2.289,79 complessivi, il tutto come da Convenzione Edilizia in essere stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna, il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santarcangelo di Romagna,

al **Foglio 10**,

**Particella 177 sub. 2 graffato con sub. 3**, categoria D/8, Rendita Catastale €.

26.351,50

E al **Catasto Terreni** del medesimo Comune,

al **Foglio 10**,

**Particella 177**, Ente Urbano di mq. 13.023

Il tutto in capo alla ditta catastale:

..... proprietaria per 1/1.

**- Confini**

La proprietà immobiliare confina con la via Emilia; con la proprietà (part. 12 e 1134- terreno) di proprietà della .....; con la proprietà (part. 1438) di proprietà del Comune di Santarcangelo di Romagna; con la proprietà (part. 1437-relit stradale) di proprietà della .....; con restante proprietà della ..... (part. 1460) rientrante nel Lotto Secondo della presente relazione; salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Santarcangelo di Romagna lungo la via Emilia Ovest nel tratto fra la rotatoria e l'incrocio con via Santarcangelo-Bellaria.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati, con affaccio sulla via Emilia Ovest dalla quale la proprietà dispone dell'accesso.



Il contesto edilizio è caratterizzato da attività artigianali-industriali di medio dimensioni, da fabbricati mono-plurifamiliari in parte ad uso residenziale ed in parte ad altri usi.

Si intende sottolineare il fatto che nei prossimi anni la zona subirà un'evoluzione architettonica in virtù degli attuali piani normativi comunali approvati e vigenti e sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna. La zona subirà un'evoluzione sia in termini di viabilità e dotazioni territoriali, con la realizzazione di pista ciclabile, nuova rotatoria e/o nuove strade sia in termine di edificato in virtù della costruzione dell'ampliamento degli stabilimenti dell'attività artigianale-industriale esistente, sia per la costruzione di un nuovo complesso ad uso casa per anziani al posto di un vecchio fabbricato colonico e per la costruzione di un nuovo supermercato e di un nuovo edificio a pubblico esercizio/mensa.

#### **- Descrizione della proprietà**

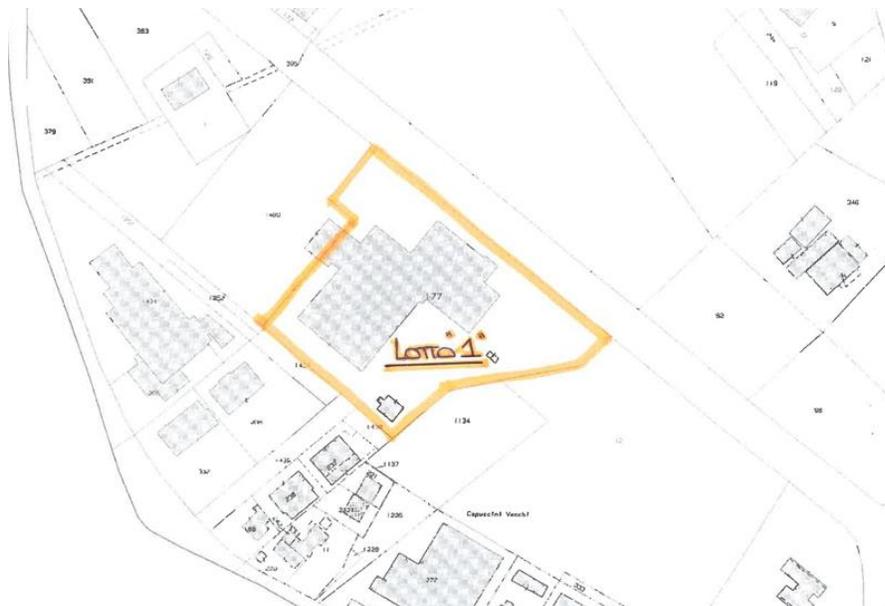
Trattasi di un'un'ampia area di mq. 13.023 catastali sulla quale è edificato un edificio la cui costruzione risale ai primi anni '60 successivamente ampliato

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

negli anni '70 un tempo destinato a concessionaria Fiat automobili e Iveco Autocarri con annessi locali ad uso officina, magazzino ricambi e zona uffici. All'interno dell'area è inoltre presente anche un deposito lubrificanti e/o oli e una cabina elettrica. La proprietà immobiliare rientrante nel presente lotto è solo in parte delimitata da una recinzione in paletti in ferro e rete metallica plastificata in alcuni punti danneggiata e divelta. Sul lato via Emilia ove è presente l'accesso alla medesima porzione di proprietà è solo in parte delimitato da fosso stradale.

Sul restante lato, verso la proprietà rientrante nel Lotto Secondo della presente relazione non vi è alcuna delimitazione e/o materializzazione del confine.



Il complesso edilizio attualmente presente è in forte stato di abbandono e degrado sia nella parte esterna sia al suo interno essendo stato oggetto anche di eventi vandalici e intrusioni di soggetti non autorizzati che hanno danneggiato gran parte dell'interno compreso gli impianti con lo sfilaggio dei cavi in rame,

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

etc..



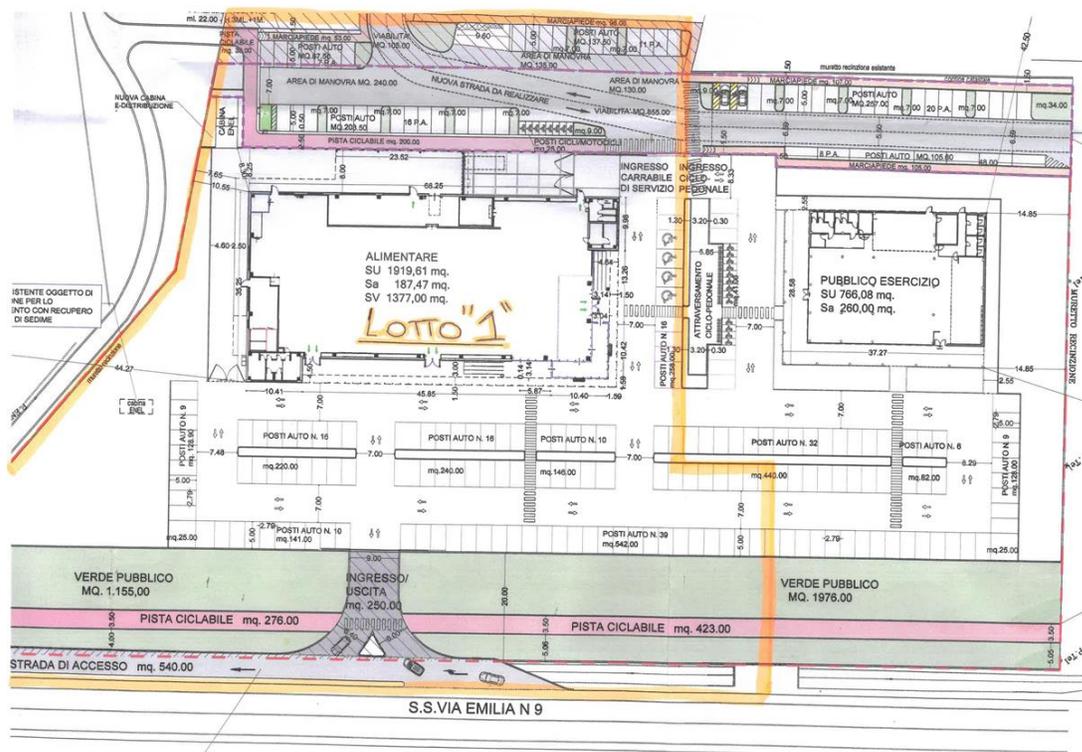


Si eleva per un unico piano fuori terra e in parte è in aderenza al fabbricato rientrante nel Lotto Secondo della presente relazione; ha una struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato con pavimento in cemento del tipo industriale, muri di tamponamento in muratura e pareti interne in parte del tipo da arredo con acciaio e vetro ed in parte in muratura.

Relativamente allo stato attuale dell'immobile non si ritiene di aggiungere altro dal momento che il complesso presente come da previsione di Piano del

Comune di Santarcangelo di Romagna e come da Convenzione Edilizia trascritta con il Comune dovrà essere completamente demolito.

Al suo posto infatti, considerato che l'area è inserita nel Poc 1 "Ambiti Emilia Ovest APC.E. Santarcangelo" sottoposta alle condizioni e prescrizioni della Scheda 14 alle NTA del Piano nonché alle modalità attuative del PUA e in virtù della Convenzione sottoscritta, previa demolizione del tutto, è prevista la realizzazione/costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL di mq. 2.289,79 complessiva (compresa zona di vendita, ettc...)



Nell'area inoltre, richiamando sempre la Convenzione Edilizia sottoscritta che è da ritenersi parte integrante di questa relazione e alla quale si rimanda lettura

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

per una completa e dettagliata descrizione di quanto previsto sia in termine di opere da eseguire all'interno dell'area, sia in termini di opere extra comparto, dotazioni territoriali, etc...., dovrà essere realizzato un ampio parcheggio privato con accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata e uscita unidirezionale. In merito a questo aspetto (accesso dalla via Emilia e parcheggio) si precisa che sia per l'accesso e il parcheggio vi è una servitù di fatto già esistente a favore della proprietà rientrante nel Lotto Secondo della presente relazione essendo quest'ultima sprovvista di accesso indipendente. Il parcheggio da realizzare nel sito a servizio dell'attività di supermercato sarà dotato di un altro ingresso carrabile di servizio dalla retrostante via Nuvolari delimitato con cancello di chiusura, che dovrà essere utilizzato per operatori di carico e scarico merci. Tale accesso dovrà servire sia la presente proprietà sia quella del Lotto Secondo e per tale questione si verrà a creare una servitù a favore e contro di ciascuna porzione Lotto Primo e Lotto Secondo.

Parte dell'area scoperta di servizio del nuovo supermercato da realizzare dovrà inoltre essere sistemata a verde privato con la piantumazione di alberature di diversa grandezza come previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Santarcangelo di Romagna. Sul fronte principale, via Emilia inoltre dovrà essere realizzata una fascia verde della profondità di mt. 20,00 da cedere quale standard pubblico. All'interno della medesima fascia verde con percorso parallelo alla via Emilia dovrà essere realizzata la pista ciclabile che andrà a congiungersi con i tratti la cui realizzazione è prevista negli ambiti adiacenti. Sul retro, con accesso dalla via Nuvolari dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico. Oltre a quanto esposto, completano le opere di urbanizzazione il prolungamento della via Nuvolari quale accesso al parcheggio pubblico e

all'ingresso carrabile di servizio, oltre i marciapiedi a servizio dei posti auto e del nuovo tratto stradale. Tali opere (parcheggio pubblico, area verde pubblico, pista ciclabile e viabilità accesso via Emilia) sono relative agli interventi di Urbanizzazione Primaria e saranno realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Oltre a tali opere saranno da realizzare altre opere di Urbanizzazione che verranno scomutate dal contributo di sostenibilità previsto dalla Scheda del Poc. 1 e consistono nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile da realizzarsi lungo la via A. Costa antistante l'insediamento di tipo produttivo di proprietà di soggetto terzo (vedi tav. 16 convenzione) e di un tratto di fognatura bianca a partire da quella esistente di via Nuvolari attraversando la nuova viabilità e il parcheggio pubblico sul retro dell'insediamento fino a ricongiungersi con il tratto che prosegue in proprietà terza.

Relativamente alla costruzione prevista e desumibile dalle tavole di progetto allegata alla Convenzione Urbanistica (che si ribadisce sono parte integrante di tutto l'elaborato peritale, relazione compresa) ove sono indicate le dimensioni, etc.. (non modificabili sia in termini di dimensioni e di altezze ma solo modificabili nella disposizione interna) la stessa dovrà avere un'altezza massima di ml. 7,00 fino a scendere a ml. 4,50 in prossimità della zona a pensilina e tettoia.

Seppur ripetitivo lo scrivente Perito Stimatore ribadisce che è da considerarsi parte integrante dell'intero elaborato peritale la Convenzione Edilizia Art. 12.839 del 28/11/2023 e tutti i documenti ad essa allegati ai fini delle superfici, degli obblighi, delle garanzie e delle opere da farsi e/o cedere. Si ritiene necessario altresì informare gli eventuali interessati alla proprietà a prendere

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

preventivamente contatti con il Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Santarcangelo per verifiche e svisceramento della questione nella sua interezza.

I futuri acquirenti della proprietà dovranno rientrare in tutte le condizioni, limitazioni, obblighi, etc.. indicati nella Convenzione Edilizia e progetti come dante causa della attuale Società in Liquidazione Controllata, comprese fidejussioni.

-----

**- 2.0) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza ecc...**

### **PROVENIENZA**

\*\* Con Verbale D'Assemblea del 29/12/2023 Rep. n° 19.922 Fascicolo n° 11.098 innanzi al Notaio ..... veniva deliberato di trasferire la sede legale della ..... da Palermo a Savignano Sul Rubicone in via Castelvechio n° 23. Con il medesimo atto quindi i beni immobili in capo alla ..... con sede in Palermo riguardanti un fabbricato industriale e relativo terreno identificato il tutto al CEU del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 particella 177 sub. 1 (oggi fra gli altri, Particella 177 sub. 2 e 3) e al CT del medesimo Comune al Foglio 10 Particella 177 di mq. 16.283 (oggi fra gli altri, part. 177 di mq. 13.023) diveniva della ..... con sede a Savignano Sul Rubicone.

\*\* Con Verbale D'Assemblea del 20/12/2021 Rep. n° 16.376 Fascicolo n° 8.570 innanzi al Notaio ..... veniva deliberato di trasferire la sede legale della ..... da Savignano Sul Rubicone a Palermo. Con il medesimo atto quindi i beni immobili in capo alla ..... con sede in Savignano Sul Rubicone riguardanti fabbricato industriale e relativo terreno identificato il tutto al CEU del Comune di

Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 particella 177 sub. 1 (oggi, fra gli altri, Particella 177 sub. 2 e 3) e al CT del medesimo Comune al Foglio 10 Particella 177 di mq. 16.283 (oggi, fra gli altri, part. 177 di mq. 13.023) diveniva della .....con sede a Palermo

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 27/12/2021 al n° 11453 Serie 1T

\*\* Con Verbale D'Assemblea del 26/04/2018 Rep. n° 10907 Fascicolo n° 4946 innanzi al Notaio ..... veniva deliberato di trasferire la sede legale della ..... da Santarcangelo di Romagna a Savignano Sul Rubicone in via Castelvecchio n° 23. Con il medesimo atto quindi i beni immobili in capo alla ..... con sede in Santarcangelo di Romagna riguardanti un fabbricato industriale e relativo terreno identificato il tutto al CEU del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 particella 177 sub. 1 (oggi, fra gli altri, Particella 177 sub. 2 e 3) e al CT del medesimo Comune al Foglio 10 Particella 177 di mq. 16.283 (oggi, fra gli altri, part. 177 di mq. 13.023) diveniva della ..... con sede a Savignano Sul Rubicone.

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 16/05/2018 al n° 3655 Serie 1T

\*\* Con atto di trasferimento di sede sociale del Dott. Notaio .... del 28/12/2012 Rep. n° 46300/24185 la ....., trasferiva la propria sede sociale a Santarcangelo di Romagna.

Con il medesimo atto la ..... con sede a Santarcangelo di Romagna diveniva proprietaria dell'intera proprietà del complesso immobiliare identificato il tutto al CEU del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 particella 177 sub. 1 (oggi, fra gli altri, Particella 177 sub. 2 e 3) e al CT del medesimo Comune al Foglio 10 Particella 177 di mq. 16.283 (oggi, fra gli altri, part. 177 di mq. 13.023)

Trascritto a Rimini il 17/01/2013 Art. 546

\*Con atto di trasformazione di Società Del Dott. Notaio .....del 27/12/1981 Rep. n° 3365/1286 i signori ..... e ..... nella loro qualità di unici soci della ..... con sede in Forlì deliberavano di trasformare la società stessa in Società a responsabilità limitata sotto la denominazione di “.....” Con il medesimo atto la ....., fra gli altri, diveniva proprietaria di fabbricato industriale distinto al CEU del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 insistente su area coperta e scoperta pertinenziale distinta al CT del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 di mq. 9.133, oltre a appezzamento di terreno attiguo distinto al CT del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio 10 Particelle 271 e 280 di mq. 10.890 complessivi. (oggi, fra gli altri, al CEU Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Particella 177 di mq.. 13.023)

Trascritto a Rimini il 25/02/1992 Art. 2.850

\*\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ..... di Rimini del 24/02/1975 rep. 17175 fascicolo n. 1176 la ..... con sede in Forlì acquistava dal sig. .... un appezzamento di terreno posto in Comune di Santarcangelo di Romagna, lungo la Strada Statale Emilia, classificato come zona verde agricolo dal Piano Regolatore Generale di detto Comune, identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 10 Particella 280 (già 169/b) di mq. 3.740 complessivi. (oggi, fra gli altri, al CEU Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Particella 177 di mq.. 13.023)

Trascritto a Rimini il 10/03/1975 art. 1117 variato in data 22/12/2011

**N.B.** Successivamente con atto di precisazione di nascita del Dott. Notaio ..... di Rimini del 18/10/1977 rep. 21.775 fascicolo n. 1.668 veniva rettificata la data

di nascita del sig. .... poiché risultava essere nato a Ravenna sia il 15/04/1914 che in data 11/04/1914, ma che a tutti gli effetti trattasi della medesima persona, riconfermando la compravendita “ad abundantiam” alle medesime condizioni.

Trascritto a Rimini il 20/10/1977 Art. 5.486 variato in data 28/11/2011.

\*\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ....di Rimini del 10/12/1974 rep. 16900 fascicolo n. 1136 la .... con sede in Forlì acquistava dal sig. .... un appezzamento di terreno posto in Comune di Santarcangelo di Romagna, lungo la Strada Statale Emilia, classificato come zona verde agricolo dal Piano Regolatore Generale di detto Comune, identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 10 Particella 271 (già 169/b) di mq. 7.150 complessivi (oggi, fra gli altri, al CEU Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Particella 177 di mq.. 13.023)

Trascritto a Rimini il 03/01/1975 Art. 40 variato in data 19/12/2011

N.B. Successivamente con atto di precisazione di nascita del Dott. Notaio ..... di Rimini del 18/10/1977 rep. 21.775 fascicolo n. 1.668 veniva rettificata la data di nascita del sig. .... poiché risultava essere nato a Ravenna sia il 15/04/1914 che in data 11/04/1914, riconfermando la compravendita “ad abundantiam” alle medesime condizioni.

Trascritto a Rimini il 20/10/1977 Art. 5.485 variato in data 28/11/2011

### **STORIA DELLA PROPRIETA' ANTERIORE AL VENTENNALE**

\*\* Con atto di compravendita dell'Avv.to Notaio .... di Forlì del 02/11/1964 rep. 78426 raccolta n. 4924 la .... con sede in Forlì acquistava dal sig. .... un appezzamento di terreno sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 10 Particella 8/m di ha. 0.91.33 complessivi (oggi, fra gli altri, al CEU Particella 177

sub. 2 e 3 e al CT Particella 177 di mq. 13.023)

Registrato a Forlì il 19/11/1964 al n° 1041 Vol. 114 Mod. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 28/11/1964 Casella 12806 Art. 9.625

-----

**- 3.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome della ..... e per identificativo catastale antecedente agli attuali identificativi creati dallo scrivente con le pratiche di aggiornamento catastale sia al CEU sia al CT al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

**Trascrizioni contro**

\* Sentenza Dichiarativa di Apertura della Liquidazione Giudiziale del 31/05/2024 Rep. n° 63/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale .....e, contro la ....., nel quale viene ricompresa **l'intera proprietà** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio 10 Particella 177 sub. 1, categoria D/8 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particelle 280 e 177 (oggi fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023)

Trascritto a Forlì il 20/06/2024 Art. 6.495

**Iscrizioni contro**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

\*Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 05/10/2016 Rep. n° 1186/13716 dell'importo totale di €. 56.444,80 a fronte di un capitale di €. 28.222,40 a favore di ..... contro ..... gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 sub. 1 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particella 280 e 177 (oggi fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023)

Iscritta a Rimini il 07/10/2016 Art. 2.561

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 06/08/2010 Rep. n° 42162/21571 dell'importo totale di €. 360.000,00 a fronte di un capitale di €. 200.000,00 a favore della ..... contro ..... gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 sub. 1 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particella 280 e 177 (oggi fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023)

Iscritta a Forlì il 11/08/2010 Art. 3.130

**NB:** l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni entrambe per cessione dell'ipoteca, ed in dettaglio:

- Annotazione per cessione dell'ipoteca del 16/05/2024 Rep. n° 15476/9610 contro .....ed a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione ..... e .....

Annotata a Rimini il 21/05/2024 Art. 1.012

- Annotazione per cessione dell'ipoteca del 29/12/2016 Rep. n°

15026/7210 contro .....ed a favore dei quali esplica i suoi effetti  
l'annotazione .....

Annotata a Rimini il 03/08/2020 Art. 1.488

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo fondiario del 21/11/2008 Rep. n° 38979/19397 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.500.000,00 a favore della ..... contro ..... gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 sub. 1 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particella 280 e 177 (oggi fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023), oggi, fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023.

Iscritta a Forlì il 26/11/2008 Art. 4.534

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni entrambe per cessione dell'ipoteca, ed in dettaglio:

- Annotazione per cessione dell'ipoteca del 16/05/2024 Rep. n° 15476/9610 contro .... ed a favore dei quali esplica i suoi effetti  
l'annotazione ..... e .....

Annotata a Rimini il 21/05/2024 Art. 1.011

- Annotazione per cessione dell'ipoteca del 29/12/2016 Rep. n° 15026/7210 contro ..... ed a favore dei quali esplica i suoi effetti  
l'annotazione .....

Annotata a Rimini il 03/08/2020 Art. 1.487

### **Convenzioni e Vincoli contro**

\*\*Convenzione Edilizia del Dott. Notaio .... del 22/11/2023 Rep. n°

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

67060/13268 trascritta a Rimini il 28/11/2023 Art. 12.839 a favore del Comune di Santarcangelo contro la ..... avente ad oggetto la proprietà immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 sub. 1 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particella 280 e 177 (oggi, fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10 Particella 177 di mq. 13.023)

La medesima Convenzione Edilizia veniva stipulata per il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato “....”-Ambito APC.E (Via Emilia Ovest).

Nello specifico la Convenzione veniva stabilito:

**“..... Art. 1 – Obbligo Generale.**

*1) Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.*

**Art. 2 – Disposizioni preliminari.**

*1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.*

*2) Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Gli acquirenti dovranno altresì provvedere alla sostituzione delle garanzie di cui all'art.13 con altre equivalenti in termini di importi, durata e condizioni. Di*

conseguenza il lottizzante, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga esplicitamente a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, ed a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni e delle unità immobiliari su essi edificate all'interno della lottizzazione, inserendo obbligatoriamente negli stessi atti la seguente clausola: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano Urbanistico Attuativo stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento dei lotti. Contestualmente alla stipula del contratto definitivo l'acquirente provvede alla sostituzione delle garanzie di cui all'art.13 con altre equivalenti in termini di importi, durata e condizioni e precisamente [identificativi e dati nuove garanzie]".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341, secondo comma del Codice Civile.

3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **Art. 3 – Termini per gli adempimenti.**

1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della convenzione, salvo se non diversamente specificato.

2) Le opere relative alla viabilità (strada di arrocco) devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione (tappetino), dal rilascio del permesso di costruire

*per le opere di urbanizzazione.*

*3) Tutte le ulteriori opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.*

*4) I termini di cui ai precedenti commi ed ai successivi artt. 4.3 e 8.3 possono essere motivatamente prorogati dall'Amministrazione comunale per comprovati motivi ed a seguito di richiesta da parte del lottizzante, da presentarsi prima della scadenza del termine; garantendo comunque il termine perentorio, ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. 24/2017 e smi, di ultimazione delle stesse entro 8 (otto) anni dalla data della stipula della presente convenzione.*

*5) In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.*

*6) In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione e quelle relative al contributo di sostenibilità devono essere iniziate prima del rilascio e/o efficacia di qualsiasi titolo abilitativo relativi agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo. La realizzazione dei singoli interventi avverrà con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per il fabbricato "A" e opere connesse, tramite rilascio di Permesso di Costruire per il fabbricato "B"*

*7) In ogni caso tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 8 (otto) anni. Entro tale termine, pertanto, il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi e aver completato le opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo, sia private che quelle da cedere (urbanizzazioni e contributo di sostenibilità).*

*La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e collaudo e non*

*oltre il termine di cui al comma 7.*

*Tra le aree e/o opere da cedere al Comune, rientrano anche quelle del contributo di sostenibilità di cui all'accordo sottoscritto richiamato in premessa, e riportate in dettaglio nel successivo art. 7 qualora di proprietà del lottizzante.*

**Art. 4 – Progettazione delle opere di urbanizzazione.**

*1) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Urbanistico Attuativo, in conformità ai pareri degli Enti intervenuti nel procedimento e richiamati in premessa. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 e smi.*

*2) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve comprendere tutta la documentazione relativa agli interventi da realizzare, compreso il computo metrico estimativo e quadro economico.*

*3) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. L'approvazione del progetto esecutivo avviene sotto forma di rilascio di Permesso di Costruire.*

*4) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal lottizzante, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per "factum principis", il Comune può, previa diffida notificata al lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del lottizzante.*

*5) Fanno eccezione al precedente comma 3, le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori*

speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6) Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori deve rilasciare il certificato di regolare esecuzione corredato dalle certificazioni e/o nulla osta delle aziende erogatrici dei sottoservizi ed integrato dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

#### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria.**

1) Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) D.Lgs. 36/2023 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come nel caso di specie, sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.

2) Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. Il lottizzante si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per

accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

3) Gli esecutori delle opere devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

4) La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, e comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del lottizzante così come tutte le spese del collaudo.

5) Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate e/o esistenti, il lottizzante resta obbligato al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

6) Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni della parte III e relativi allegati del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

7) In fase esecutiva, deve essere valutata l'effettiva necessità, di realizzare quale parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico e, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali.

#### **Art. 6 – Opere di urbanizzazione secondaria.**

1) Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'art. 65 ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 100 del D.Lgs. 36/2023, selezionata dal lottizzante sulla base del capitolato speciale d'appalto, con la procedura e i criteri previsti dal

*D.Lgs. 36/2023, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 4. Nel caso in cui il lottizzante sia impresa di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023 e qualificata come sopra descritto per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento.*

*2) Il lottizzante in qualità di stazione appaltante sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 36/2023.*

*3) Il lottizzante è inoltre tenuto:*

*a) in quanto stazione appaltante, ad individuare ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del Procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del Codice dei Contratti alla cui osservanza è tenuto;*

*b) a comunicare al Comune il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Responsabile del Procedimento;*

*c) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'indizione della gara copia di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti;*

*d) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine la documentazione redatta durante la procedura di aggiudicazione.*

*4) Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, come meglio specificato al comma seguente, l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra*

*privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purchè nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.*

*5) I lavori appaltati:*

*a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, incaricati e a carico del medesimo, e comunicati al Comune prima dell'indizione della gara;*

*b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 116 del D. Lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato II.14 del medesimo decreto, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 17 della presente convenzione.*

**Art. 7 – Contributo di sostenibilità.**

*1) Le opere da realizzare che rientrano nel contributo di sostenibilità in conformità alla scheda 14 (proposta 60) del POC1 e all'accordo sottoscritto e richiamato in premessa, sono:*

*a) Realizzazione di fognatura bianca su Via Andrea Costa e Via Tazio Nuvolari con recapito finale nel fosso stradale di Via Andrea Costa;*

*b) Prolungamento di Via Tazio Nuvolari e realizzazione di porzione di parcheggio pubblico;*

*c) Realizzazione di pista ciclabile lungo Via Andrea Costa; secondo il progetto degli elaborati di PUA.*

*2) Le opere di cui al comma precedente sono a scomputo del contributo economico di sostenibilità di €. 280.174,00 (duecentottantamilacentosettantaquattro).*

*3) L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di convertire il contributo di sostenibilità con ulteriori opere e/o interventi così come previsto agli articoli 1.2.6 e 5.1.3 delle Norme tecniche di attuazione del POC 1.*

*4) L'importo di cui al comma 2 deve essere adeguatamente rendicontato alla conclusione dei lavori; qualora sia documentato un costo inferiore delle opere da realizzarsi, per qualunque*

*ragione e/o causa, l'Amministrazione si riserva di integrare gli interventi descritti al precedente comma 1 con ulteriori opere, concordate tra le parti, fino a concorrenza di tale importo o in alternativa il lottizzante dovrà versare all'A.C. la quota residua mancante del contributo stesso.*

**Art. 8 – Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva.**

*1) Le opere relative alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e alla rete telefonica fissa sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.*

*2) La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.*

*3) Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, il lottizzante provvede entro un termine congruo con la tempistica prevista dall'articolo 4 comma 3, a richiedere anticipatamente e direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Urbanistico Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.*

*4) Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.*

*5) Restano in ogni caso a carico del lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi*

*imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.*

**Art. 9 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale.**

*1) Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:*

*a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune nè da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;*

*b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;*

*c) posti macchina interni ai lotti ancorchè obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;*

*d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorchè obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;*

*e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;*

*f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.*

*2) Tali opere, ancorchè estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.*

**Art. 10 – Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici di urbanizzazione.**

*Ai sensi della vigente strumentazione urbanistica le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:*

*Superficie territoriale (S.t.) reale mq. 19.870,00 (diciannovemilaottocentosettanta)*

*Superficie territoriale (S.t.) catastale mq. 20.023,00 (ventimilaventitre)*

*Superficie edificabile massima da scheda 14 del POC1 (SUL max) mq. 6.978,00*

(seimilanovecentosettantotto)

Superficie edificabile di PUA (SUL) mq. 3.354,97 (tremilatrecentocinquantaquattro virgola novantasette)

Aree per servizi pubblici (Strade, Parcheggi Pubblici, Pista Ciclabile, Standard Verde, Annessi stradali) mq. 6.625,00 (seimilaseicentoventicinque).

2) In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale e del POC1 ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie di circa mq 6.625,00 (seimilaseicentoventicinque) e come meglio individuato nell'elaborato grafico tav. 7, come segue:

- Parcheggio pubblico su Via Nuvolari mq2.450,00

(duemilaquattrocentocinquanta)

- Viabilità ingresso/uscita mq 250,00 (duecentocinquanta)

- Porzione di strada di accesso (strada di arrocco Via Emilia) mq 95,00 (novantacinque)

- Verde pubblico mq 3.131,00 (tremilacentotrentuno)

- Pista ciclabile mq 699,00 (seicentonovantanove).

3) Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente Piano Strutturale Comunale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

**Art. 11 – Tolleranze e monetizzazione.**

1) Sono ammesse tolleranze nelle superfici che vengono cedute all'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 2% (due per cento) di quanto stabilito dagli articoli precedenti.

2) Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, oltre al limite stabilito di cui al comma precedente, la differenza, eccedente il 2%, verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definite dalle deliberazioni comunali vigenti al momento del collaudo delle opere. L'importo così determinato dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale prima dello svincolo delle fidejussioni di cui all'art.13.

**Art. 12 – Obblighi particolari.**

1) Il lottizzante ha rimborsato al Comune, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, per un importo pari ad euro 537,00 (cinquecentotrentasette), l'importo è stato versato con bollettino postale nr. VCYL0077 del 04/10/2019.

2) Il lottizzante si impegna a non prevedere in loco l'installazione delle attrezzature, arredi e giochi nell'area destinata a verde pubblico dovuti (3 panchine + 1 tavolo + 1 cestone porta rifiuti + 1 fontanella completa di rubinetto temporizzato con pozzetto e saracinesca di chiusura) e pertanto il relativo controvalore dovrà essere monetizzato o, in alternativa, tali arredi potranno essere localizzati su altra area verde di proprietà comunale che indicherà l'Ufficio Verde. Nel caso in cui suddette attrezzature siano effettivamente collocate su area pubblica, il lottizzante è tenuto al rispetto dei C.A.M. (Criteri ambientali minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano, pubblicato nella G.U. n. 50 del 02/03/2015) e a fornire certificati di conformità sulle nuove attrezzature ludiche di rispondenza alle norme UNI EN1176-1,2,3,4,5,6,7 e EN 1177.

3) Il lottizzante accetta la gestione e manutenzione delle aree destinate a verde pubblico, così

come concordato tra le parti e prevista nel "piano di manutenzione delle aree verdi" che dovrà essere allegato alla richiesta di PdC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il lottizzante esonera il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare dalla gestione e/o manutenzione delle aree a verde pubblico.

4) Si concorda tra le parti la realizzazione a confine con la futura proprietà pubblica (pista ciclabile) della banchina coperta per il carico e scarico merci e relativa area di manovra come meglio individuati negli elaborati grafici tavole 5 e 9 del PUA.

**Art. 13 – Garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali.**

1) L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta ad €. 458.830,13 (quattrocentocinquantottomilaottocentotrenta virgola tredici) come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2) L'importo preventivato delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta ad €. 281.267,52 (duecentottantunomiladuecentosessantasette virgola cinquantadue) come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

3) A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria in data 22 novembre 2023 emessa da ..... avente il numero 00010/8200/04106568, e con polizza fideiussoria n.1400561 in data 20 novembre 2023 emessa da ....., per l'importo di €. 229.415,06 (duecentoventinovemilaquattrocentoquindici e sei

centesimi) ciascuna e quindi per l'importo complessivo di €. 458.830,13 (quattrocentocinquantottomilaottocento trenta e tredici centesimi) della durata di un anno, tacitamente rinnovata per ulteriori periodi di uguale durata, fino alla restituzione degli originali o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6. Il lottizzante per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali per aumento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione in seguito ad inadempimenti. Il Comune si obbliga, ad ogni modo, a provvedere allo svincolo delle fideiussioni di cui al presente articolo entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta sostituzione delle medesime ad opera dell'acquirente in conformità a quanto previsto dall'art. 2.2 della presente Convenzione.

4) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante ha prestato garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 2, con polizza fideiussoria in data 22 novembre 2023 emessa da ..... avente i numero 00010/8200/04106569, e con polizza fideiussoria n.1400560 in data 20 novembre 2023 emessa da ..... per l'importo di €. 140.633,76 (centoquarantamilaseicento trentatrè e settantasei centesimi) ciascuna e quindi per l'importo complessivo di €. 281.267,52 (duecentottantunomiladuecentosessantasette e cinquantadue centesimi) della durata di un anno, tacitamente rinnovata per ulteriori periodi di uguale durata, fino alla restituzione degli originali o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto ai commi 5 e 6.

Il lottizzante per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali per aumento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione in seguito ad inadempimenti.

Entro 5 (cinque) giorni dalla trascrizione della presente Convenzione, il Comune provvederà allo svincolo della polizza fideiussoria n. 504944 in data 14 giugno 2018 emessa da ..... dell'importo

di €. 56.034,80 (cinquantaseimilatrenta quattro e ottanta centesimi).

Il Comune si obbliga, ad ogni modo, a provvedere allo svincolo delle fidejussioni di cui al presente articolo entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta sostituzione delle medesime ad opera dell'acquirente in conformità a quanto previsto dall'art. 2.2 della presente Convenzione.

5) Le garanzie di cui ai commi 3 e 4 non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, di cui all'art. 17; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Le fidejussioni di cui ai commi 3 e 4 potranno essere ridotte fino alla concorrenza massima del 50% (cinquanta per cento) dell'importo garantito. Il consenso dell'Amministrazione alla riduzione delle fidejussioni sarà subordinato alla verifica dell'effettivo stato di avanzamento delle opere ed al collaudo parziale delle stesse che dovrà essere attestato in contraddittorio dal Comune e il collaudatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori parziale e dal deposito delle certificazioni dovute per il collaudo/certificato di regolare esecuzione a cura e spese del lottizzante.

Le opere di urbanizzazione sotto elencate sono indispensabili ai fini del rilascio del collaudo parziale:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento agli impianti di rete di:
  - a) fognatura bianca e nera
  - b) acquedotto
  - c) energia elettrica
  - d) linea telefonica

e) gas

- *pavimentazioni stradali (esclusi i tappeti);*

- *marciapiedi e relativa cordatura.*

6) *Le garanzie di cui ai commi 3 e 4 possono altresì essere ridotte per l'effettivo importo delle spese sostenute provate mediante l'esibizione dei relativi documenti debitamente quietanzati, su richiesta del lottizzante, quando sia stato assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8.*

7) *Le garanzie di cui i commi 3 e 4 per la parte rimanente saranno svincolate dal Comune solo dopo la registrazione e trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 18.*

8) *Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del C.C. Le fidejussioni sono operative e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento di qualsiasi obbligo di cui alla presente convenzione; l'operatività deve esplicitarsi entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune.*

9) *Ancorchè le garanzie sono commisurate all'importo delle opere di cui ai commi 3 e 4, sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere oggetto della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonchè gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante di cui all'articolo 19, comma 1, nonchè le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. Le garanzie coprono infine, senza alcuna*

riserva, il diritto del Comune, ad eseguire in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo.

10) L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato ai sensi della L.R.15/2013 e s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

**Art. 14 – Ristrutturazione degli interventi edilizi.**

1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e l'inizio delle opere di urbanizzazione, così come definito del precedente art.3, il lottizzante può presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione nonché per le opere che compongono il contributo di sostenibilità in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici comunali nonché al Piano Urbanistico Attuativo.

2) Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa.

3) Richiamate le disposizioni di cui ai punti 6.1.2 e 6.1.3 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 recepite dall'amministrazione comunale con atto del C.C. n. 60/2019, verrà applicato lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S, previo accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal lottizzante sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (punto 6.1.6 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 Delibera C.C. 60/2019) da allegare alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

4) Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6 della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 29 della

L.R. n. 15/2013, non sono dovuti o dovuti in misura ridotta in quanto già assolti o parzialmente assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

5) Tutte le opere di urbanizzazione e quelle relative al contributo di sostenibilità devono essere iniziate prima del rilascio e/o efficacia di qualsiasi titolo abilitativo relativi agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo. La realizzazione dei singoli interventi privati avverrà con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per il fabbricato "A" e tramite rilascio di Permesso di Costruire per il fabbricato "B", il primo titolo abilitativo presentato dovrà prevedere la realizzazione di tutti i parcheggi pertinenziali di entrambi i fabbricati previsti da progetto. Non costituiscono varianti al presente PUA le eventuali modifiche tipologiche e/o planivolumetriche ai fabbricati rispetto agli elaborati di PUA che non eccedono i parametri di cui all'articolo 14bis comma 1 lettere b) e c) L.R. 23/2004 e smi.

6) Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) potrà avvenire solo previo collaudo, anche di tipo parziale, delle opere così come previsto all'art. 17 della presente convenzione. Il medesimo deposito relativo all'ultimo edificio previsto nella lottizzazione potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione nonché delle opere dovute dal contributo di sostenibilità e siano state cedute tutte le opere e/o aree così come previsto dagli artt. 17 e 18 della presente convenzione.

#### **Art. 15 – Varianti.**

1) Non costituiscono varianti al presente PUA le eventuali modifiche tipologiche o planivolumetriche ai fabbricati rispetto agli elaborati di PUA che non eccedono i parametri di cui all'articolo 14-bis comma 1 lettere b) e c)

L.R. 23/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Tali variazioni non dovranno comportare un aumento della Su di progetto nè intervenire sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate.

2) Le variazioni non possono comportare, nè espressamente nè tacitamente, proroga dei

*termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.*

**Art. 16 – Edifici con destinazione diversa.**

*1) Interventi edificatori che prevedano destinazioni d'uso diverse da quelle di PUA approvato comunque ammesse, possono essere richiesti e autorizzati direttamente con titolo abilitativo, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente o in variante.*

*2) In caso di modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento del carico urbanistico con conseguente necessità di reperire le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione, si dovrà procedere con quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici comunali in termini di dotazioni territoriali.*

**Art. 17 – Collaudo della lottizzazione.**

*1) Ultimate le opere e gli interventi il lottizzante presenta al Comune la comunicazione di fine lavori ai sensi della L.R. n.15/2013 con allegate eventuali varianti inessenziali, tutte le certificazioni e dichiarazioni per il rispetto delle prescrizioni degli Enti intervenuti, con richiesta di attivazione delle procedure di collaudo.*

*2) Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione di cui all'art.10 e quelle dovute per il contributo di sostenibilità di cui all'art. 7, sarà a carico del lottizzante, e dovrà essere svolto da tecnico abilitato, secondo quanto disciplinato dall'art. 116 e dall'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e alle condizioni e prescrizioni degli Enti, nonché alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune. Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione (CRE) deve essere redatto ai sensi dell'Allegato II.14 sezione 3 art. 22 del D.Lgs. 36/2023, e deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato digitale) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:*

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

- l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
  - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
  - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
  - collaudo strutturale, se necessario;
  - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
- frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...), secondo le puntuali indicazioni che fornirà l'Ufficio Patrimonio;
- documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...

5) Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 comma 6 della presente Convenzione. In difetto il Comune, previa diffida al lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

6) Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, con sopralluoghi in sito e verifiche di funzionamento degli impianti annessi, parteciperanno i tecnici del Comune per propria competenza, e la conclusione effettiva dei lavori e la loro regolare esecuzione è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice e tecnici del Comune.

7) Il lottizzante si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare tutta la documentazione necessaria eventualmente mancante. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del lottizzante secondo quanto indicato all'art. 13.

8) Le operazioni di collaudo delle opere, con esecuzione di eventuali completamenti e/o inadempienze e con presentazione della documentazione/certificazioni dovute, dovranno concludersi entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune deve darne atto entro 30 giorni dal suo ricevimento.

9) Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda alle dovute verifiche in contraddittorio con il direttore lavori/collaudatore entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda all'acquisizione delle aree con apposito atto entro i successivi 3 (tre) mesi, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

10) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale o collaudo al grezzo, a richiesta motivata del lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi precedenti, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali o al grezzo non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 9.

11) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, il lottizzante sarà ritenuto responsabile nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e sarà tenuto al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.

12) Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in

*consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.*

**Art. 18 – Cessione gratuita di aree al Comune.**

*1) Le aree per le urbanizzazioni e le aree per opere del contributo di sostenibilità, previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.*

*2) Le aree di cui al presente articolo sono elencate all'art. 10 comma 2 e all'art. 7 comma 1.*

*3) Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.*

*Inoltre le aree oggetto di acquisizione al Comune dovranno essere libere da edifici destinati a cabina elettrica.*

*4) La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Urbanistico Attuativo e con la presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il lottizzante si possa opporre senza un giustificato motivo.*

*5) Il lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.*

*6) Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano state realizzate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile*

*l'utilizzazione, il lottizzante procede alla loro monetizzazione.*

**Art. 19 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere.**

*1) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui agli artt. 7 e 10, resta a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17.*

*Per quanto riguarda le aree da cedere a verde pubblico di cui all'art.12 comma 3 le medesime rimarranno in gestione e custodia del lottizzante, anche dopo la cessione al Comune, in via permanente, come meglio specificato al medesimo art.12.*

*2) L'onere indicato al comma 1 sarà dovuto anche nel caso in cui il Comune abbia effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17.*

*3) La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del lottizzante, indistintamente, fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.*

*4) Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà del lottizzante o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono a cura e spese del lottizzante.*

*5) Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse in conseguenza di errate modalità di esecuzione, non riscontrabili in sede di collaudo, sono a carico del lottizzante, anche dopo essere state cedute al comune, in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 1669 del C.C.....”*

**\*Atto di costituzione di vincolo del Dott. Notaio ..... del 20/06/2018 Rep.**

n° 11121/5075 a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna contro la .....  
avente ad oggetto la proprietà immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del  
Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10 Particella 177 sub. 1 e al  
Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10 particella 280 e 177 (oggi,  
fra gli altri al CEU Foglio 10 Particella 177 sub. 2 e 3 e al CT Foglio 10  
Particella 177 di mq. 13.023)

Trascritto a Rimini il 22/06/2018 Art. 5.234

#### **ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono  
state eseguite le ricerche a nome del precedente proprietario della proprietà  
non accertando formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti le  
porzioni immobiliari oggetto di procedura.

50

---

#### **- 4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini:

\* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale  
dell'immobile aggiornata dallo scrivente per renderla conforme allo stato dei  
luoghi in quanto la planimetria agli atti catastale per disposizione interna non  
era corrispondente allo stato dei luoghi accertato in loco sia alla luce della  
divisione dell'immobile esistente per una identificazione autonoma e separata  
per la restante porzione da ricomprendere nel Lotto Secondo della presente  
relazione.

\* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di  
sedime e di pertinenza della porzione di fabbricato aggiornato anch'esso dallo  
scrivente alla luce della divisione dell'immobile esistente per una identificazione

autonoma e separata per la restante porzione da ricomprendere nel Lotto Secondo della presente relazione.

-----

- **5.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec...)**

Dalle ricerche effettuate sia a livello catastale sia a livello ipotecario non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti i beni oggetto di procedura rientranti nel presente Lotto

-----

- **6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione**

**\*\*\*\*\***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini con Pec del 18/07/2024 è stata richiesta verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

Il Responsabile dell'ufficio Contratti dell'Agenzia delle Entrate di Rimini telefonicamente comunicava che per la proprietà non risultano registrati contratti di affitto e/o altro tipo registrati presso la loro sede.

Riferiva altresì che per la proprietà immobiliare di cui è stata richiesta verifica risulta registrato un contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 e ne veniva fornita copia.

Nel dettaglio il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 08/05/2019 al n° 1048/3 riguardava un contratto preliminare condizionato di compravendita di terreno edificabile sottoscritto fra ..... e .....

**STATO OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in stato di abbandono e

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

nella disponibilità della .....

Si intende segnalare al riguardo che in data 07/11/2024 in occasione dell'accesso presso la proprietà immobiliare per i rilievi metrici e fotografici del sito unitamente al collega Fabio Fontemaggi e alla curatrice Dott.ssa Valentina Carullo ci si è accorti che all'interno della proprietà vi era stato accesso improprio da parte di soggetti estranei che oltre a danneggiare parte della struttura avevano danneggiato anche parte del mobilio e/o altro presente all'interno dello stesso. Prontamente la Curatrice Fallimentare ha esposto verbale di Denuncia presso i Carabinieri del Comune di Savignano Sul Rubicone

#### VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione, considerato lo stato di degrado in cui versa, di fatto priva di impianti essendo stato oggetto di atti vandalici che hanno avuto ad oggetto la rimozione dei cavi elettrici in rame e altra componentistica, lo stato manutentivo generale della proprietà compreso il piazzale, si ritiene che non possa essere affittata in alcun modo e/o uso non garantendo la sicurezza a eventuali utilizzatori.

Il valore locativo della proprietà immobiliare pertanto è pari a €. 0,00.

-----

**- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..**

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli e alle limitazioni di cui alla Scheda 14 relativa all'Ambito APC.E. del Piano Operativo Comunale (POC 1) approvato con D.C.C. n° 56 del 01/08/2017 in vigore a seguito della pubblicazione sul

BURET n° 263 del 04/10/2017.

E' altresì soggetta:

\* ai vincoli derivanti dalla fascia di rispetto dalle strade Extraurbane secondarie – C, parte in fascia A e parte in fascia B e ai vincoli derivanti da zona sismica di seconda categoria (art. 83 del D.P.R.380/2001);

\* ai vincoli, limitazioni e obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica Art. 12.839 del 28/11/2023 e relativi allegati oltre che all'Atto di Costituzione di vincolo Art. 5.234 del 22/06/2018

\* ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

---

**- 8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...**

Nello stato dei luoghi della proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto, sulla stessa vi sono vincoli di natura condominiale su parte della copertura in comune che risulta essere un unico corpo sia della porzione immobiliare ricompresa nel presente lotto sia di quella rientrante nel Secondo Lotto della presente.

Tale aspetto verrà a decadere con la demolizione del fabbricato per la costruzione di nuovo immobile come previsto da Convenzione Edilizia.

**La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto, o meglio l'area cortilizia della stessa, è gravata da di una servitù di passaggio "di fatto" vita natura durante a qualsiasi ora del giorno e della notte con qualsiasi mezzo a favore della proprietà immobiliare rientrante nel Lotto Secondo della presente Relazione.**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

Si ribadisce nuovamente il fatto che la proprietà è soggetta agli obblighi, limitazioni e vincoli di cui alla Convenzione Urbanistica Art. 12.839 del 28/11/2023 e all'Atto di Costituzione di vincolo Art. 5.234 del 22/06/2018

-----

**- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...**

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza. Considerato lo stato attuale di completo abbandono della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo sia del fabbricato sia dell'area esterna a piazzale, le dimensioni dello stesso, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 6.500,00 annue, al netto di imposte.

Si intende precisare che si tratta di una struttura che dovrà essere demolita per la costruzione di un fabbricato alimentare "supermercato" con servizi, etc..

-----

**- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

Trattasi di un fabbricato industriale in abbandono, un tempo utilizzato e adibito a concessionaria con zona uffici, mostra, officina, magazzino e laboratorio edificato su ampia area pertinenziale, il tutto soggetto a Convenzione Urbanistica Art. 12.839 del 28/11/2023 e all'Atto di Costituzione di vincolo Art. 5.234 del 22/06/2018 con tutto quanto ne comporta e consegue.

Relativamente alla proprietà e in particolare al terreno è stato richiesto presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Santarcangelo di Romagna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio preposto il 09/07/2024 riferimento pratica: 71/DU/2024 nel quale viene riportato che:

Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 21/07/2010 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 119 del 15/09/2010; Variante al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 09/05/2012 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012; Variante specifica al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 9 del 26/02/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 73 del 17/03/2021.

Le particelle contraddistinte dal F.10 mappali nn. 177, 280 (oggi in parte attuale particella 177) ricadono nel "Territorio Urbanizzato – TU" (Art. 33 delle norme) e in particolare in "Ambiti produttivi comunali esistenti, in prevalenza urbanizzati – APC.E" (Art. 65 delle norme), in "Aree di ricarica indiretta della falda – ARI" (Art. 14.4 delle norme) e in "Potenzialità archeologica bassa" (Art. 30 c.8 delle norme).

La particella contraddistinta dal F.10 mappale n. 177 (oggi solo parte) ricade in "Aree idonee per l'insediamento di strutture commerciali, Medio grandi non alimentari – MG" (Art. 85 delle norme).

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012;  
Variante 2 al R.U.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del

22/12/2016 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna  
n. 17 del 25/01/2017.

Variante Specifica n. 2 al RUE approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2019 in  
vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n. 51 del 20/02/2019.

Variante Specifica n. 3 al RUE approvata con Delibera di C.C. n. 58 del  
30/09/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n.  
307 del 27/10/2021.

Le particelle contraddistinte dal F.10 mappali nn. 177, 280 (oggi in parte attuale part. 177) ricadono nel “Territorio Urbanizzato – TU”

Le particelle contraddistinte dal F.10 mappali nn. 177 parte, 280 parte (oggi in parte attuale part. 177) ricadono in “Ambiti produttivi comunali esistenti – APC.E” (Art. 31 delle norme) e in “Sistema delle infrastrutture per la mobilità, Rete di base comunale di progetto – MOB.VC” (Capo 3.C delle norme).

La particella contraddistinta dal F.10 mappale n. 177 parte (oggi in parte attuale part. 177) ricade in “Aree idonee per l’insediamento di strutture commerciali, Medio grandi non alimentari – MG” (Artt. 28 c.8, 31 c.3 delle norme).

La particella contraddistinta dal F.10 mappale n. 280 parte ricade in “Sistema delle infrastrutture per la mobilità, Rete di base comunale esistente – MOB.VC” (Capo 3.C delle norme).

- Tavole e schede dei vincoli presenti:

TAVOLA 5 “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2012 - Aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti”:

Le particelle contraddistinte dal F.10 mappali nn. 177, 280 (oggi solo in parte

particella 177) ricadono in “Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche ed inceneritori) (con le limitazioni di cui all’art. 6.2 comma 4 quinta linea)”.

Secondo il Piano Attività Estrattive (PAE) approvato con D.C.C. n. 21 del 04/04/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 138 del 02/05/2019.

Le particelle contraddistinte dal F. 10 mappali nn. 177, 280 (oggi in parte attuale part. 177) non rientrano nel Piano delle Attività Estrattive (PAE) di cui l’art. 7 L.R. 17/91 e ss.mm.ii.

-Secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale (PCA) approvato con D.C.C. n. 43 del 09/05/2012 Variante cartografica approvata con D.C.C. n. 10 del 16/02/2021 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 73 del 17/03/2021;

Le particelle contraddistinte dal F.10 mappali nn. 177, 280 (oggi in parte attuale particella 177) ricadono in Classe IV dello Stato di fatto e sono interessate dalla fascia di rispetto dalle strade Extraurbane secondarie – C, parte in fascia A e parte in fascia B.

-----

**- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso .... Ecc**

Presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato eseguita ricerca di atti documentali amministrativi edilizi riguardanti il complesso immobiliare nella sua interezza, compresa la porzione di immobile

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

ricompresa nel Lotto Secondo della presente, è stato accertato che la costruzione originaria di parte dell'immobile è antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi.

\*\* Concessione Edilizia n° 102 del 14/10/1977 (pratica n° 287 del 1977) rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna per l'ampliamento ad uso magazzino ricambi dello stabilimento industriale

\*\* Concessione Edilizia n° 93 del 18/06/1988 (pratica n° 192 del 1987) rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna per la costruzione di un manufatto ad uso deposito olio lubrificante

\*\* Concessione Edilizia n° 68 del 06/06/1992 (pratica n° 49 del 1992) rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna per il cambio di destinazione d'uso di locali e costruzione di un fabbricato ad uso deposito. Unitamente alla CE vi è anche il Deposito Strutturale riguardante l'ampliamento, Autorizzazione n° 2824 prot. sismico del 09/10/1992

\*\* Autorizzazione Edilizia a termine n° 3 del 05/01/1994 rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna per l'installazione d tensostruttura

\*\* Art. 26 n° 6684 del 14/05/1994 depositato in Comune di Santarcangelo di Romagna da .... con il quale comunicava che il giorno 20/05/1994 avrebbe eseguito all'interno dell'immobile riguardanti la demolizione di alcune pareti interne e spostamento di divisori in pannelli della zona uffici e ricezione

\*\* Autorizzazione Edilizia n° 53 del 08/08/1994 Prot. n° 8764 rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna per la straordinaria manutenzione e per modifiche esterne

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 352/00 del 04/12/2000 Prot. 24089 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per ampliare la zona

esposizione arretrando la parate divisoria col magazzino dei pezzi di ricambio

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 36 del 2004 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria

\*\*Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 41 del 18/02/2005 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per l'installazione di due insegne nell'area esterna. Per tale DIA è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori e Scheda tecnica descrittiva dell'opera

\*\*Permesso di Costruire a titolo gratuito n° 31 del 13/09/2007 rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna per la realizzazione di manufatti temporanei e stagionali

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 94 del 26/02/2007 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per l'installazione di n° 9 insegne d'esercizio

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 95 del 11/04/2007 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per l'installazione di n° 3 insegne di esercizio

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 162 del 23/07/2010 Prot. n° 4654 in variante a DIA n° 36 del 12/02/2004 Prot. n° 2750 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna

\*\* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 236 del 22/12/2010 Prot. n° 7872 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna per la demolizione di porzione di fabbricato destinata a deposito oli lubrificanti e ripostiglio e la realizzazione di opere interne al fabbricato per la creazione di un locale da adibire a deposito oli lubrificanti e la compartimentazione della zona uffici per

l'adeguamento alla normativa antincendio

\*\* Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n° 5 del 17/01/2014 in variante a DIA 236/2010 depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna

\*\* Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità depositata in Comune di Santarcangelo di Romagna il 20/01/2014 per i lavori di cui alla DIA n° 236 e varianti. Al riguardo con lettera del 29/01/2014 il Responsabile del Servizio Arch. .... comunicava comunicazione dalla quale veniva attestata l'incompletezza della documentazione presentata

\*\*\*\*\*

### STATO DELLA PRATICHE

Alla data della presente relazione, sulla documentazione reperita e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato accertato che per alcune pratiche edilizie sopra elencate non è mai stata comunicata la Fine Lavori pertanto ancora "aperte" e inoltre alcune parti dell'immobile non risultano essere in possesso del Certificato di Abitabilità.

Si intende inoltre sottolineare che, considerata la previsione di Convenzione Urbanistica ossia che il fabbricato dovrà essere demolito e al suo posto dovrà essere costruito un fabbricato ad uso alimentare "supermercato" l'aspetto delle pratiche ancora aperte e del fatto che alcune porzioni di fabbricato non sono in possesso del certificato di conformità edilizia/agibilità/conformità è di fatto irrilevante. L'ingombro totale del fabbricato infatti e la sua superficie è stata considerata dallo stesso Comune di Santarcangelo regolare e su di essa sono state redatte le tavole di progetto allegate alla Concessione e determinate le superfici edificabili.

-----

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

**- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...**

In sede di sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santarcangelo di Romagna e allegati ai titoli edilizi riportati nel paragrafo precedente sono state accertate alcune difformità interne sia dovute a spostamento e/o diverso posizionamento di pareti interne, sia di altezza di alcuni locali e/o ambienti, sia prospettiche.

**Si intende però precisare che la proprietà immobiliare** ricompresa nel presente Lotto, in virtù del fatto che dovrà essere demolita completamente, con ricostruzione, recupero parziale o totale della volumetria, in base alla Legge Regionale Emilia Romagna 24/2017 e alla Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 e nello specifico facendo riferimento art. 11, comma 6, della L.R. n. 24/2017 circa la valutazione dello stato legittimo degli edifici che siano oggetto di interventi edilizi che ne prevedano la demolizione, con ricostruzione, recupero parziale della volumetria, ecc.. **risulta conforme e legittimata nell'attuale stato di fatto dell'edificio poiché conforme e regolare rispetto ai titoli edilizi sopra elencati per volume totale e/o superficie lorda.**

La norma di riferimento sopra indicata infatti stabilisce che per gli edifici che siano oggetto di interventi edilizi che ne prevedano la demolizione, con ricostruzione, recupero parziale della volumetria stabilisce che *“ in tali ipotesi la verifica della legittimità dell'attuale stato di fatto dell'edificio debba limitarsi alla sola regolarità del volume totale o della superficie lorda dello stesso, a seconda del parametro utilizzato dallo strumento urbanistico per definire la nuova edificazione che consegue a tale demolizione.*

*In altre parole, qualora un titolo edilizio preveda che la demolizione di un edificio*

*esistente, (per esempio nell'ambito di un intervento di riuso e di rigenerazione urbana ovvero di un intervento di recupero del patrimonio edilizio presente nel territorio extraurbano), non deve essere fornita attestazione della regolarità di tutti gli attuali aspetti costruttivi, opere interne, destinazioni d'uso, ecc... In tali ipotesi la verifica dello stato legittimo deve limitarsi all'ammontare del volume totale o della superficie lorda, ovvero, si ritiene, alla superficie coperta e di ogni altro parametro rilevante per calcolare, in conformità alla legge e alla pianificazione vigente, la nuova edificazione ammissibile. Per tali interventi infatti diventano irrilevanti eventuali abusi o altre irregolarità costruttive destinate ad essere rimosse (ripristinate) per effetto della demolizione dell'edificio originario”.*

-----

**- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà, pari a 1/1, in capo alla ..... su entrambi i beni della procedura (Lotto Primo e Lotto Secondo) gli è pervenuta in virtù dei seguenti atti: Verbale D'Assemblea del 29/12/2023 Rep. n° 19.922 Fascicolo n° 11.098; Verbale D'Assemblea del 20/12/2021 Rep. n° 16.376 Fascicolo n° 8.570 Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 27/12/2021 al n° 11453 Serie 1T; Verbale D'Assemblea del 26/04/2018 Rep. n° 10907 Fascicolo n° 4946 Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 16/05/2018 al n° 3655 Serie 1T; Atto di trasferimento di sede sociale del 28/12/2012 Rep. n° 46300/24185 trascritto a Rimini il 17/01/2013 Art. 546; Atto di trasformazione di Società del 27/12/1981 Rep. n° 3365/1286 trascritto a Rimini il 25/02/1992 Art. 2.850; Atto di compravendita del 24/02/1975 rep. 17175 fascicolo n. 1176 trascritto a Rimini

il 10/03/1975 art. 1117 variato in data 22/12/2011; atto di precisazione di nascita del 18/10/1977 rep. 21.775 fascicolo n. 1.668 trascritto a Rimini il 20/10/1977 Art. 5.486 variato in data 28/11/2011; Atto di compravendita del 10/12/1974 rep. 16900 fascicolo n. 1136 trascritto a Rimini il 03/01/1975 Art. 40 variato in data 19/12/2011 e Atto di precisazione di nascita del 18/10/1977 rep. 21.775 fascicolo n. 1.668 trascritto a Rimini il 20/10/1977 Art. 5.485 variato in data 28/11/2011.

-----

**- 14.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...**

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la porzione immobiliare rientrante nel presente Lotto. Considerato che si tratta di una porzione immobiliare con nuovo identificativo catastale originato dallo scrivente in sede di frazionamento del sito originario, si è reso necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica APE n° 08868-637645-2024 dal quale si evince che l'immobile rientra in classe energetica "E"

-----

**- 15.0) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili ecc...**

**- 16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....**

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna ed è inoltre è rappresentata nella mappa catastale dei Terreni del medesimo Comune. Non si è reso necessario pertanto redigere alcuna pratica di Nuova Costituzione-Accatastamento né al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni.

-----

**- 17.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...**

In occasione dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente unitamente al collega di studio Fabio Fontemaggi presso l'immobile, è stato accertato che la planimetria catastale del fabbricato rilasciata dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, non era corrispondente allo stato dei luoghi.

Considerata inoltre la necessità ai fini della vendita del compendio immobiliare in due Lotti, come prospettato dallo scrivente, di identificare le due porzioni immobiliari che compongono il sito in modo autonomo sia al Catasto Fabbricati, sia al Catasto Terreni si è provveduto a redigere pratiche di aggiornamento catastale sia al catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati, e nell'occasione si è pertanto provveduto ad aggiornare anche la planimetria nella sua disposizione interna ed esterna.

Nello specifico:

-al Catasto Terreni, previo rilievo topografico con strumentazione gps si è provveduto a redigere e presentare frazionamento catastale dei terreni al fine di creare due zone distinte catastalmente corrispondenti alle due costruzioni ad uso differente previste sul medesimo sito.

Il frazionamento con tipo mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 26/11/2024 Prot. n° 95808/2024 è stato preventivamente notificato tramite pec al Comune di Santarcangelo di Romagna in data 18/11/2024 protocollato con numero 0037853/2024 del 19/11/2024

Relativamente alla porzione rientrante nel presente Lotto è stato costituito e originato il Mappale 177 del Foglio 10 di Santarcangelo di mq. 13.023 Partita "1" Ente Urbano.

-al Catasto Fabbricati, previo intero rilievo della porzione immobiliare sia all'interno sia all'esterno con strumentazione laser è stata redatta e presentata planimetria catastale della proprietà corrispondente allo stato dei luoghi. La Variazione di Aggiornamento Catastale mediante procedura Docfa è stata approvata dall'Agenzia delle Entrate di Rimini-Sezione Catasto in data 28/11/2024 Pratica n° RN0096223

Relativamente alla porzione rientrante nel presente Lotto è stata costituita e originata l'unità urbana identificata al Foglio 10 di Santarcangelo di Romagna Particella 177 sub. 2 graffata con sub. 3 a categoria D/8.

-----

**- 18.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...**

**Premessa.**

Ai fini della superficie dei beni, in merito al terreno è stata presa come riferimento la superficie catastale indicata in visura, mentre per quanto concerne la superficie dei fabbricati è stata desunta dalle superfici indicate in Convenzione e nelle tavole ad essa allegate.

Prima di eseguire la valutazione distinta dei due Lotti prospettati nella presente relazione, lo scrivente ha ritenuto per esaustività procedere alla valutazione del compendio immobiliare nella sua interezza in un unico blocco come era il sito prima delle divisioni catastali presentate.

Per la determinazione del valore venale attuale del compendio immobiliare considerata la tipologia del bene si ritiene procedere ad eseguire n° 3 stime con diverse metodologie e/o criteri: la 1° in base ai valori di tassazione IMU determinati dal Comune di Santarcangelo di Romagna; la 2° in base al valore di trasformazione e la 3° in base al valore per comparazione.

### **- 1° Stima Valori tassazione IMU**

In base alle informazioni assunte dal Responsabile Ufficio Imu del Comune di Santarcangelo di Romagna, ai fini della tassazione IMU la proprietà immobiliare ha un valore pari a €. 207,23 di superficie territoriale.

Applicando tale valore unitario alla superficie territoriale della proprietà immobiliare (superficie catastale del terreno) avremo:

$$V. = \text{mq. } 20.023 * \text{€./mq. } 207,23 = \text{€. } \underline{\underline{4.149.366,29}}$$

### **- 2° Stima per trasformazione**

Il procedimento di stima per valore di trasformazione risulta essere il più impiegato per beni di questo genere ossia complessi immobiliari da rigenerare completamente e che cambiano di destinazione di utilizzo.

Libri e pubblicazioni specializzate in merito indicano tale metodologia come la più indicata per immobili per i quali è stato approvato un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

La stima è redatta tenendo in considerazione la proposta di valorizzazione del cespite in itinere e le indicazioni, superfici e altro indicate nella Scheda 14 (proposta 60) relativa all'Ambito APC.E del Piano Operativo Comunale (POC1), approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017 dalla quale si evince l'approvazione del cambio di destinazione d'uso del sito attualmente presente (rivendita autoveicoli e servizi annessi) a alimentare/commerciale.

L'intervento nell'area è centrato alla riqualificazione dell'intero sito con la realizzazione di due nuove strutture di cui una ad uso alimentare ed una ad uso commerciale, il tutto previa la demolizione del fabbricato e corpi annessi attualmente presenti in loco.

Le aree esterne sono valutate a parte tramite l'applicazione di una aliquota sul valore dello stabile al termine dell'ipotesi di trasformazione, in base a calcoli e parametri specificati nel paragrafo dedicato. Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di 3 anni.

Per la valutazione del complesso immobiliare da realizzarsi sarà quindi utilizzata la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q$$

dove:

**V<sub>pf</sub>** = Valore del bene trasformato;

**K** = Costo di trasformazione

**P**= Profitto

**q**= (1+r)

**con K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:**

**C<sub>t</sub>** = Costi di trasformazione immobile

**S<sub>e</sub>**= Sistemazione esterna

**O<sub>p</sub>**= Onorari professionali

**S<sub>g</sub>**= Spese generali

**O<sub>C</sub>**= Oneri concessione edilizia

**O<sub>f</sub>** = Oneri finanziari

**S<sub>c</sub>**= Spese di commercializzazione

#### **- Quantificazione di V<sub>pf</sub>**

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. Le fonti

indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio e FIAIP, indicano per la zona valori oscillanti tra € 2.400,00 per la zona commerciale ed €. 3.200,00 al mq per immobili ad uso alimentare (medie strutture di vendita e servizi)

In base alle quotazioni rilevate si assume quindi, per lo stabile in oggetto, tenendo in considerazione la sua ubicazione senz'altro esclusiva essendo ubicata su strada di importante visibilità e percorrenza, il valore medio pari a € 2.800,00/mq.

**Per cui:** Mq. 3.354,97 \* €/mq. 2.800,00 = **€. 9.393.916,00**

### **- Quantificazione di K**

#### **\*\*\* (Ct) Costo di trasformazione:**

Le superfici dei fabbricati da costruire e realizzare nel sito oggetto di stima sono state desunte dalla scheda 14 proposta 60 relativa all'Ambito APC.E del Piano Operativo Comunale (POC1)

Il totale è comprensivo degli spazi destinati a vendita, stoccaggio e servizi, con sola esclusione dell'area esterna, oggetto di stima a sé stante.

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al costo di costruzione medio di mercato per realizzazione di immobili ad uso supermercato e commerciale in genere si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni: Prezzario camera commercio della Romagna della Provincia di Forlì-Cesena e Rimini.

I valori medi di costruzione, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in € 1.000,00 al mq.

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione (Ct) riferito allo stabile assomma quindi a:

Superficie stabile mq. 3.354,97(Se) \* €/mq. 1.000,00= € 3.354.970,00

Al valore di realizzazione/costruzione dei fabbricati si ritiene di aggiungere il costo per la demolizione dei fabbricati esistenti che coprono una superficie complessiva di mq. 4.578.

Per la determinazione dell'importo di demolizione dei fabbricati e trasporto delle macerie a discarica autorizzata si è preso come riferimento l'Elenco Regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Emilia Romagna.

Costo di demolizione esistente a corpo € 1.600.000,00

Complessivamente\_ € **4.954.970,00**

**\*\*\* (Se) Sistemazione esterna:**

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5% del Costo di trasformazione

Se = 5 % x € 3.354.970,00 (Ct) = € **167.748,50**

**\*\*\* (Op) Onorari professionali:**

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti

A corpo € **100.000,00**

**\*\*\* (Sg) Spese generali:**

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata nel 5% sulla somma delle voci precedenti

Sg = 5 % x (€ 3.354.970,00 al netto del costo della demolizione + € 167.748,50 + € 100.000,00) (Ct + Se +Op) = € **181.135,92**

**\*\*\* (Oc)Oneri di Concessione e/o altro:**

-Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri accessori indicati nell'art. 13 della Convenzione € 458.830,13

-Contributo di sostenibilità indicato nell'art. 13 della Convenzione

€. 281.267,52

**Complessivamente**

**€. 740.097,65**

**\*\*\* (Of)Oneri finanziari:**

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

I lavori, interessando un complesso immobiliare composto da due stabili di non eccessive dimensioni e contornato da sufficiente area pertinenziale da destinare alle aree di cantiere, possono essere conclusi in circa 3 anni a partire dall'inizio dei lavori.

Al momento della presente stima il tasso fisso di riferimento per mutui di durata inferiori a venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3 %.

$$\text{Of} = (\text{Ct} + \text{Se} + \text{Op} + \text{Sg}) \times [(1+0,0269)^3 - 1] = \quad \quad \quad \mathbf{€ 315.302,62}$$

**\*\*\* (Sc)Spese di commercializzazione:**

Nel caso in questione non vi sono spese del tipo indicato in quanto trattasi di spese a beneficio di Agenzia Immobiliare.

**€. 0,00**

**\*\*\* Quantificazione di p (profitto):**

Valutato nel 15 % sulla somma di Ct + Se + Op + Sg + Oc si avrà:

$$p = 15\% \times (\text{Ct} + \text{Se} + \text{Op} + \text{Sg} + \text{Oc}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 681.592,81}$$

**\*\*\* Determinazione di Vt**

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)] / (1+r)^n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 1,20 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi :

$$V_t = \frac{\text{€. 9.393.916,00} - (\text{€ 6.143.952,07} + \text{€ 681.592,81})}{(1+0,0120)^3} = \text{€. 3.794.938,94}$$

### **Valutazione area esterna**

L'area è di circa 15.445 mq al netto del sedime dello stabile.

Nel complesso, l'area esterna costituisce senz'altro un pregio per lo stabile e lo differenzia in positivo rispetto alla maggioranza del patrimonio immobiliare similare anche in altri contesti, garantendo anche la possibilità di parcheggio assicurato nelle aree già sistemate a tale scopo.

Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie" si considera un'aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, assestata su un 10% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito. Pertanto, accertata la centralità dell'area assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore dell'area esterna è così calcolato:

VALORE AL NUOVO FABBRICATO (Vpf)	€. 9.393.916,00
INCIDENZA DEL COSTO DEL TERRENO	(Vpf x 5%)
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	Mq. 15.445
VALORE UNITARIO LOTTO (€ 496.695,80/15.445 mq)	€. 30,41
<b>Valore area esterna = 30,41 €/mq x 15.445 mq =</b>	<b>€ 469.682,45</b>

-----

**Valutazione del bene in base alla stima di trasformazione** = VT + valore area esterna

Per cui:

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

V= €. 3.794.938,94 + €. 469.682,45 =

€. 4.264.621,39

**- 3° Stima per comparazione**

Da una ricerca presso gli operatori del settore immobiliare nel comprensorio di Santarcangelo di Romagna risultano diversi terreni in vendita ma nella totalità adibiti all'edificazione di fabbricati residenziali.

Terreni a vocazione edificatoria per alimentare e commerciale non ve ne sono essendo il sito in questione l'unico sito previsto dal Comune di Santarcangelo di Romagna per tale destinazione e utilizzo (alimentare-supermercato).

Il valore medio accertato dalle ricerche di mercato è pari a €. 422,32 al mq, come da tabella di seguito riportata

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Santarcangelo di Romagna - Lotto edificabile, adiacente a parco pubblico, La superficie dell'area si estende per circa 600 mq, con un'edificabilità di 250 mq di superficie utile lorda.	600	€ 350.000,00	€ 583,33
Santarcangelo di Romagna - in contesto di assoluta tranquillità immerso nel verde - LOTTO EDIFICABILE di mq 640 completamente URBANIZZATO	640	€ 350.000,00	€ 546,88
Santarcangelo di Romagna - terreno edificabile di c. a 500 mq	526	€ 135.000,00	€ 256,65
lotto edificabile di 250 mq di superficie utile, oltre alla superficie accessoria.	1488	€ 450.000,00	€ 302,42
		<b>valore medio</b>	€ 422,32

Lo scrivente considerato che il sito oggetto di procedura non è e non lo sarà in futuro destinazione a residenza, ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del valore medio reperito di un 35% (€147,81). La decurtazione del valore reperito sul mercato immobiliare, anche se il terreno in questione è ubicato in una posizione strategica del Comune in zona di grande visibilità e in zona che verrà riqualificata urbanisticamente è dettata solo ed esclusivamente dalla destinazione d'uso del realizzabile (alimentare/commerciale e non residenziale), che ne deriva un minor realizzo monetario avendo il residenziale un valore commerciale maggiore rispetto a un alimentare/commerciale.

Per cui per la determinazione del valore della proprietà immobiliare con il metodo di stima per comparazione verrà preso come riferimento il valore unitario di €. 274,51 al mq da applicare alla superficie territoriale (mq. 20.023)

$$V = \text{mq. } 20.023 * \text{€./mq. } 274,51 = \text{€. } 5.496.513,73$$

A tale valore non essendo il terreno libero in quanto su di esso è presente un fabbricato di ampie dimensioni che ai fini della futura edificazione alimentare/commerciale dovrà essere demolito con una spesa di €. 1.600.000,00 (in base ai prezziari specifici delle operazioni edili) si ritiene per la determinazione del bene in base a questo metodo di stima decurtare tale spesa, per cui:

**Valutazione del bene in base alla stima per comparazione =**

$$(\text{€. } 5.496.513,73 - \text{€. } 1.600.000,00) = \text{€. } 3.896.513,73$$

\*\*\*\*\*

**VALORE DEL SITO NELLA SUA INTERESSA ALLA DATA DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IN BASE ALLE CONDIZIONI ATTUALI VERIFICATE E ACCERTATE.**

**Considerata la promiscuità del sito (alimentare e pubblico esercizio) e il differente appeal commerciale fra le due destinazioni, lo scrivente ritiene congruo un valore di stima pari alla media derivante dalle tre valorizzazioni sopra esposte redatte in base a tre criteri di stima, per cui:**

(Valore del sito con stima ai fini IMU+ Valore del sito con stima per trasformazione +Valore del sito per comparazione) /3=

(€. 4.149.366,29 + €. 4.264.621,39 + €. 3.896.513,73) = €. 4.103.500,47

3

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 410.350,05 (€. 4.103.500,47\*10%) per cui avremo: **€. 3.693.150,42**

74

**NB: considerazioni tecniche del Perito:**

lo scrivente tiene a puntualizzare che il sito in questione è l'unico sito previsto dalla Pianificazione Urbanistica del Comune di Santarcangelo di Romagna per la realizzazione di un supermercato fino al 2028 e che attualmente Santarcangelo di R. è dotato di uno/due supermercati.

A livello commerciale negli ultimi anni l'alimentare ha subito una forte crescita con notevole richiesta e di conseguenza si è avuto un incremento del valore di aree previste a tale uso non essendo previste dai Piani Comunali numerose zone per tale uso.

Nel caso in questione quindi il sito è da considerarsi come "pezzo" con caratteristiche di unicità. Fatta tale premessa lo scrivente però non ritiene di applicare alcun correttivo di merito per appetibilità commerciale al bene sopra

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

valutato poiché come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti della presente relazione nel sito è prevista la costruzione di due fabbricati ad uso differenti: uno alimentare e uno commerciale.

La presenza del commerciale abbinata all'alimentare a livello di appetibilità commerciale per i marchi della grande distribuzione alimentare è una zavorra poiché non di interesse primario, che induce lo scrivente a non applicare alcun correttivo e/o incremento di valore per la parte alimentare.

Altra questione sarebbe invece se il sito venisse venduto in due lotti separati come prospettato nella presente relazione e che verrà attuato nella vendita giudiziaria.

**Lotto “Primo”** fabbricato alimentare con propria area pertinenziale per le dotazioni a parcheggio, verde, etc...

**Lotto “Secondo”** fabbricato commerciale a vocazione comunque alimentare (pub, gelateria, ristorante, forno, etc...) con propria area pertinenziale per le dotazioni a parcheggio, verde, etc...

Al riguardo si esegue la valorizzazione del sito diviso in due Lotti e applicando le stesse modalità di stima (n° 3) adottate per il Lotto “Unico”, facendo una premessa della Consistenza dei due singoli lotti:

**Lotto “Primo”** porzione di fabbricato industriale rivendita macchine e servizi annessi (mq. 4.378 circa) che dovrà essere demolito per la realizzazione di un complesso alimentare (supermercato) di mq. 2.289,79 di SUL con area cortilizia di pertinenza e sedime di mq. 13.023 (particella 177)

**Lotto “Secondo”** porzione di fabbricato industriale ad uso magazzino/deposito (mq. 200,00 circa) che dovrà essere demolito per la realizzazione di un complesso commerciale legato all'alimentare e/o pubblico esercizio di mq.

1.065,18 di SUL con area cortilizia di pertinenza e di sedime di mq. 7000 (particella 1460).



## LOTTO PRIMO

### **- 1° Stima Valori tassazione IMU**

In base alle informazioni assunte dal Responsabile Ufficio Imu del Comune di Santarcangelo di Romagna, ai fini della tassazione IMU la proprietà immobiliare ha un valore pari a €. 207,23 di superficie territoriale.

Applicando tale valore unitario alla superficie territoriale della proprietà immobiliare (superficie catastale del terreno) avremo:

V. = mq. 13.023 \* €/mq. 207,23= €. 2.698.756,29

### **- 2° Stima per trasformazione**

Il procedimento di stima per valore di trasformazione risulta essere il più impiegato per beni di questo genere ossia complessi immobiliare da rigenerare completamente e che cambiano di destinazione di utilizzo.

Libri e pubblicazioni specializzate in merito indicano tale metodologia come la più indicata per immobili per i quali è stata approvato un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

La stima è redatta tenendo in considerazione la proposta di valorizzazione del cespite in itinere e le indicazioni, superfici e altro indicate nella Scheda 14 (proposta 60) relativa all'Ambito APC.E del Piano Operativo Comunale (POC1), approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017 dalla quale si evince l'approvazione del cambio di destinazione d'uso del sito attualmente presente (rivendita autoveicoli e servizi annessi) a alimentare/commerciale.

L'intervento nell'area è centrato alla riqualificazione dell'intero sito con la realizzazione di due nuove strutture di cui una ad uso alimentare ed una ad uso commerciale, il tutto previa la demolizione del fabbricato e corpi annessi attualmente presenti in loco.

Le aree esterne sono valutate a parte tramite l'applicazione di una aliquota sul valore dello stabile al termine dell'ipotesi di trasformazione, in base a calcoli e parametri specificati nel paragrafo dedicato. Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di 3 anni.

Per la valutazione del complesso immobiliare da realizzarsi sarà quindi utilizzata la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q$$

dove:

**V<sub>pf</sub>** = Valore del bene trasformato;

**K** = Costo di trasformazione

**P**= Profitto

**q**= (1+r)

**con K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:**

**C<sub>t</sub>** = Costi di trasformazione immobile

**S<sub>e</sub>**= Sistemazione esterna

**O<sub>p</sub>**= Onorari professionali

**S<sub>g</sub>**= Spese generali

**O<sub>C</sub>**= Oneri concessione edilizia

**O<sub>f</sub>** = Oneri finanziari

**S<sub>c</sub>**= Spese di commercializzazione

---

#### **- Quantificazione di V<sub>pf</sub>**

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. Le fonti indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio e FIAIP, indicano per la zona valori pari a €. 3.200,00 al mq per immobili ad uso alimentare (medie strutture di vendita e servizi)

In base alle quotazioni rilevate si assume quindi, per lo stabile in oggetto, tenendo in considerazione la sua ubicazione senz'altro esclusiva essendo ubicata su strada di importante visibilità e percorrenza, si ritiene di applicare il valore di riferimento reperito sul mercato immobiliare

**Per cui:** Mq. 2.289,79 \* €/mq. 3.200,00 = **€. 7.727.328,00**

#### **- Quantificazione di K**

##### **\*\*\* (Ct) Costo di trasformazione:**

Le superfici dei fabbricati da costruire e realizzare nel sito oggetto di stima sono state desunte dalla scheda 14 proposta 60 relativa all'Ambito APC.E del Piano Operativo Comunale (POC1)

Il totale è comprensivo degli spazi destinati a vendita, stoccaggio e servizi, con sola esclusione dell'area esterna, oggetto di stima a sé stante.

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al costo di costruzione medio di mercato per realizzazione di immobili ad uso supermercato in genere si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni: Prezzario camera commercio della Romagna della Provincia di Forlì-Cesena e Rimini.

I valori medi di costruzione, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in € 1.000,00 al mq.

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione (Ct) riferito allo stabile  
assomma quindi a:

Superficie stabile mq. 2.289,79(Se) \* €/mq. 1.000,00= € 2.289.790,00

Al valore di realizzazione/costruzione dei fabbricati si ritiene di aggiungere il  
costo per la demolizione dei fabbricati esistenti che coprono una superficie  
complessiva di mq. 4.378.

Per la determinazione dell'importo di demolizione dei fabbricati e trasporto  
delle macerie a discarica autorizzata si è preso come riferimento l'Elenco  
Regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Emilia Romagna.

Costo di demolizione esistente a corpo € 1.530.000,00

Complessivamente\_ € **3.819.790,00**

**\*\*\* (Se) Sistemazione esterna:**

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti,  
sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie)  
valutata nel 5% del Costo di trasformazione

Se = 5 % x € 3.819.790,00 (Ct) = € **190.989,50**

**\*\*\* (Op) Onorari professionali:**

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti

A corpo € **75.000,00**

**\*\*\* (Sg) Spese generali:**

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione  
pratica a livello aziendale valutata nel 5% sulla somma delle voci precedenti

Sg = 5 % x (€ 2.289.790,00 al netto del costo della demolizione + €  
190.989,50 + € 75.000,00) (Ct + Se + Op) = € **127.788,97**

**\*\*\* (Oc) Oneri di Concessione e/o altro:**

-Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri accessori indicati nell'art. 13 della Convenzione	€. 438.785,13
-Contributo di sostenibilità indicato nell'art. 13 della Convenzione	<u>€. 269.000,00</u>
<b>Complessivamente</b>	<b>€. 707.785,13</b>

**\*\*\* (Of)Oneri finanziari:**

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

I lavori, interessando un complesso immobiliare composto da due stabili di non eccessive dimensioni e contornato da sufficiente area pertinenziale da destinare alle aree di cantiere, possono essere conclusi in circa 3 anni a partire dall'inizio dei lavori.

Al momento della presente stima il tasso fisso di riferimento per mutui di durata inferiori a venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3 %.

$$\text{Of} = (\text{Ct} + \text{Se} + \text{Op} + \text{Sg}) \times [(1+0,0269)^3 - 1] = \quad \quad \quad \mathbf{€ 349.263,93}$$

**\*\*\* (Sc)Spese di commercializzazione:**

Nel caso in questione non vi sono spese del tipo indicato in quanto trattasi di spese a beneficio di Agenzia Immobiliare.

**€. 0,00**

**\*\*\* Quantificazione di p (profitto):**

Valutato nel 15 % sulla somma di Ct + Se + Op + Sg + Oc si avrà:

$$p = 15\% \times (\text{Ct} + \text{Se} + \text{Op} + \text{Sg} + \text{Oc}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 738.203,04}$$

**\*\*\* Determinazione di Vt**

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)] / (1+r)^n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 1,20 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi :

$$Vt = \frac{\text{€. 7.327.328,00} - (\text{€ 5.270.617,53} + \text{€ 738.203,04})}{(1+0,0120)^3} = \text{€. 2.700.109,56}$$

### **Valutazione area esterna**

L'area è di circa 10.733,21 mq al netto del sedime dello stabile.

Nel complesso, l'area esterna costituisce senz'altro un pregio per lo stabile e lo differenzia in positivo rispetto alla maggioranza del patrimonio immobiliare simile anche in altri contesti, garantendo anche la possibilità di parcheggio assicurato nelle aree già sistemate a tale scopo.

Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie" si considera un'aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, assestata su un 10% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito. Pertanto, accertata la centralità dell'area assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore dell'area esterna è così calcolato:

VALORE AL NUOVO FABBRICATO (Vpf)	€. 7.327.328,00
INCIDENZA DEL COSTO DEL TERRENO	(Vpf x 5%)
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	Mq. 12.363
VALORE UNITARIO LOTTO (€ 366.366,40/10.733,21 mq)	€. 34,1339
<b>Valore area esterna = 34,1339 €/mq x 10.733,21 mq =</b>	<b>€ 366.366,40</b>

-----

**Valutazione del bene in base alla stima di trasformazione** = VT + valore area esterna

Per cui:

V= €. 2.700.109,56 + €. 366.366,40 =

**€. 3.066.475,96**

**- 3° Stima per comparazione**

Da una ricerca presso gli operatori del settore immobiliare nel comprensorio di Santarcangelo di Romagna risultano diversi terreni in vendita ma nella totalità adibiti all'edificazione di fabbricati residenziali.

Terreni a vocazione edificatoria per alimentare e commerciale non ve ne sono essendo il sito in questione l'unico sito previsto dal Comune di Santarcangelo di Romagna per tale destinazione e utilizzo (alimentare-supermercato).

Il valore medio accertato dalle ricerche di mercato è pari a €. 422,32 al mq, come da tabella di seguito riportata

82

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Santarcangelo di Romagna - Lotto edificabile, adiacente a parco pubblico, La superficie dell'area si estende per circa 600 mq, con un'edificabilità di 250 mq di superficie utile lorda.	600	€ 350.000,00	€ 583,33
Santarcangelo di Romagna - in contesto di assoluta tranquillità immerso nel verde - LOTTO EDIFICABILE di mq 640 completamente URBANIZZATO	640	€ 350.000,00	€ 546,88

Santarcangelo di Romagna - terreno edificabile di c. a 500 mq	526	€ 135.000,00	€ 256,65
lotto edificabile di 250 mq di superficie utile, oltre alla superficie accessoria.	1488	€ 450.000,00	€ 302,42
		<b>valore medio</b>	€ 422,32

Lo scrivente considerato che il sito oggetto di procedura non è e non lo sarà in futuro destinazione a residenza, ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del valore medio reperito di un 35% (€147,81). La decurtazione del valore reperito sul mercato immobiliare, anche se il terreno in questione è ubicato in una posizione strategica del Comune in zona di grande visibilità e in zona che verrà riqualificata urbanisticamente è dettata solo ed esclusivamente dalla destinazione d'uso del realizzabile (alimentare/commerciale e non residenziale), che ne deriva un minor realizzo monetario avendo il residenziale un valore commerciale maggiore rispetto a un alimentare/commerciale.

Per cui per la determinazione del valore della proprietà immobiliare con il metodo di stima per comparazione verrà preso come riferimento il valore unitario di €. 274,51 al mq da applicare alla superficie territoriale (mq. 20.023)

$$V = \text{mq. } 13.023 * \text{€./mq. } 274,51 = \text{€. } 3.574.943,73$$

A tale valore non essendo il terreno libero in quanto su di esso è presente un fabbricato di ampie dimensioni che ai fini della futura edificazione alimentare/commerciale dovrà essere demolito con una spesa di €. 1.530.000,00 (in base ai prezziari specifici delle operazioni edili) si ritiene

per la determinazione del bene in base a questo metodo di stima decurtare tale spesa, per cui:

**Valutazione del bene in base alla stima per comparazione =**

(€. 3.574.943,73 - €. 1.530.000,00) = **€. 2.044.943,73**

oooooooooooooooooooooooooooo

**VALORE DEL PRESENTE LOTTO ALLA DATA DELLA PRESENTE  
RELAZIONE ED IN BASE ALLE CONDIZIONI ATTUALI VERIFICATE E  
ACCERTATE**

Considerata la tipologia di bene realizzabile (alimentare/supermercato), l'appetibilità commerciale di tali siti e/o strutture, l'accesso della proprietà da arteria stradale (via Emilia) di grande percorrenza e visibilità, si ritiene di assumere quale valore quello scaturito dalla 2° stima per trasformazione, pari a €. 3.066.475,96

A tale valore appunto per l'unicità del bene (unico sito previsto dal Comune di Santarcangelo di Romagna da adibire a supermercato) si ritiene applicare un ulteriore incremento per tale aspetto nella misura del 20% pari a €. 613.295,19 (€. 3.066.475,96 \*20%), arrivando ad un valore venale attuale del Lotto pari a €. 3.679.771,15,

al quale come previsto detrarre una percentuale del 10% per mancaza di garanzia, pari a €. 367.977,11 (€. 3.679.771,15\*10%) per cui avremo:

**Valore del bene da inserire nel bando d'asta €. 3.311.794,03, arrotondato per effetto commerciale in .....€. 3.300.000,00.**

-----

**-19.0) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote,**

**accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ecc.....**

La ..... oggetto di Procedura di Liquidazione Giudiziale è proprietaria per l'intero 1/1 dei beni in capo alla stessa.

Non si pone pertanto la questione divisibilità degli stessi essendo per l'appunto di proprietà esclusiva

-----

**- 20.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...**

**Intera proprietà** di un fabbricato in stato di abbandono un tempo adibito a concessionaria con zona uffici, officina e magazzino ricambi, con ampia area cortilizia pertinenziale in parte a piazzale, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, via Emilia n° 3565, da demolire per la costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL mq. 2.289,79 complessivi, il tutto come da Convenzione Edilizia in essere stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio 10, Particella 177 sub. 2 graffato con sub. 3, categoria D/8, Rendita Catastale €. 26.351,50 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94) e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 10, Particella 177, Ente Urbano di mq. 13.023.

Trattasi di un'un'ampia area di mq. 13.023 catastali sulla quale è edificato un edificio la cui costruzione risale ai primi anni '60 successivamente ampliato negli anni '70 un tempo destinato a concessionaria Fiat automobili e Iveco Autocarri con annessi locali ad uso officina, magazzino ricambi e zona uffici.

Il complesso edilizio attualmente presente è in forte stato di abbandono e degrado sia nella parte esterna sia al suo interno essendo stato oggetto anche di eventi vandalici e intrusioni di soggetti non autorizzati.

Il complesso presente come da previsione di Piano del Comune di Santarcangelo di Romagna e come da Convenzione Edilizia trascritta con il Comune dovrà essere completamente demolito. Al suo posto infatti, considerato che l'area è inserita nel Poc 1 "Ambiti Emilia Ovest APC.E. Santarcangelo" sottoposta alle condizioni e prescrizioni della Scheda 14 alle NTA del Piano nonché alle modalità attuative del PUA e in virtù della Convenzione sottoscritta, previa demolizione del tutto, è prevista la realizzazione/costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL di mq. 2.289,79 complessiva (compresa zona di vendita, ettc...)

Nell'area inoltre, richiamando sempre la Convenzione Edilizia sottoscritta che è da ritenersi parte integrante di questa relazione e alla quale si rimanda lettura per una completa e dettagliata descrizione di quanto previsto sia in termine di opere da eseguire all'interno dell'area, sia in termini di opere extra comparto, dotazioni territoriali, etc...., dovrà essere realizzato un ampio parcheggio privato con accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata e uscita unidirezionale. In merito a questo aspetto (accesso dalla via Emilia e parcheggio) si precisa che sia per l'accesso e il parcheggio vi è una servitù di fatto già esistente a favore della proprietà rientrante nel Lotto Secondo della presente relazione essendo quest'ultima sprovvista di accesso indipendente. Il parcheggio da realizzare nel sito a servizio dell'attività di supermercato sarà dotato di un altro ingresso carrabile di servizio dalla retrostante via Nuvolari

delimitato con cancello di chiusura, che dovrà essere utilizzato per operatori di carico e scarico merci. Tale accesso dovrà servire sia la presente proprietà sia quella del Lotto Secondo e per tale questione si verrà a creare una servitù a favore e contro di ciascuna porzione Lotto Primo e Lotto Secondo.

Parte dell'area scoperta di servizio del nuovo supermercato da realizzare dovrà inoltre essere sistemata a verde privato con la piantumazione di alberature di diversa grandezza come previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Santarcangelo di Romagna. Sul fronte principale, via Emilia inoltre dovrà essere realizzata una fascia verde della profondità di mt. 20,00 da cedere quale standard pubblico. All'interno della medesima fascia verde con percorso parallelo alla via Emilia dovrà essere realizzata la pista ciclabile che andrà a congiungersi con i tratti la cui realizzazione è prevista negli ambiti adiacenti. Sul retro, con accesso dalla via Nuvolari dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico. Oltre a quanto esposto, completano le opere di urbanizzazione il prolungamento della via Nuvolari quale accesso al parcheggio pubblico e all'ingresso carrabile di servizio, oltre i marciapiedi a servizio dei posti auto e del nuovo tratto stradale. Tali opere (parcheggio pubblico, area verde pubblico, pista ciclabile e viabilità accesso via Emilia) sono relative agli interventi di Urbanizzazione Primaria e saranno realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Oltre a tali opere saranno da realizzare altre opere di Urbanizzazione che verranno scomutate dal contributo di sostenibilità previsto dalla Scheda del Poc. 1 e consistono nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile da realizzarsi lungo la via A. Costa antistante l'insediamento di tipo produttivo di proprietà di soggetto terzo (vedi tav. 16 convenzione) e di un tratto di fognatura bianca a partire da quella esistente di via Nuvolari

attraversando la nuova viabilità e il parcheggio pubblico sul retro dell'insediamento fino a ricongiungersi con il tratto che prosegue in proprietà terza.

Relativamente alla costruzione prevista e desumibile dalle tavole di progetto allegata alla Convenzione Urbanistica (che si ribadisce sono parte integrante di tutto l'elaborato peritale, relazione compresa) ove sono indicate le dimensioni, etc.. (non modificabili sia in termini di dimensioni e di altezze ma solo modificabili nella disposizione interna) la stessa dovrà avere un'altezza massima di ml. 7,00 fino a scendere a ml. 4,50 in prossimità della zona a pensilina e tettoia.

Sulla proprietà immobiliare non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in stato di abbandono e nella disponibilità della .....

Il valore locativo della proprietà immobiliare considerato lo stato manutentivo generale della proprietà compreso il piazzale si ritiene che non possa essere affittata in alcun modo e/o uso non garantendo la sicurezza a eventuali utilizzatori, per cui il valore locativo è pari a €. 0,00.

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli e alle limitazioni di cui alla Scheda 14 relativa all'Ambito APC.E. del Piano Operativo Comunale (POC 1) approvato con D.C.C. n° 56 del 01/08/2017 in vigore a seguito della pubblicazione sul BURET n° 263 del 04/10/2017. E' altresì soggetta: ai vincoli derivanti dalla fascia di rispetto dalle strade Extraurbane secondarie – C, parte in fascia A e parte in fascia B e ai vincoli derivanti da zona sismica di seconda categoria (art. 83 del D.P.R.380/2001); ai vincoli, limitazioni e obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica Art. 12.839 del 28/11/2023 e relativi allegati oltre che all'Atto di

Costituzione di vincolo Art. 5.234 del 22/06/2018; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare si possono quantificare complessivamente in €. 6.500,00 annue, al netto di imposte.

Alla data della presente relazione, sulla documentazione reperita e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato accertato che per alcune pratiche edilizie non è mai stata comunicata la Fine Lavori pertanto ancora "aperte" e inoltre alcune parti dell'immobile non risultano essere in possesso del Certificato di Abitabilità.

Considerata la previsione di Convenzione Urbanistica ossia che il fabbricato dovrà essere demolito e al suo posto dovrà essere costruito un fabbricato ad uso alimentare "supermercato" l'aspetto delle pratiche ancora aperte e del fatto che alcune porzioni di fabbricato non sono in possesso del certificato di conformità edilizia/agibilità/conformità è di fatto irrilevante. L'ingombro totale del fabbricato infatti e la sua superficie è stata considerata dallo stesso Comune di Santarcangelo regolare e su di essa sono state redatte le tavole di progetto allegare alla Concessione e determinate le superfici edificabili.

La proprietà è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE n° 08868-637645-2024 dal quale si evince che l'immobile rientra in classe energetica "E".

La vendita è Soggetta a IVA.

-----

**- 21.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo alla .....è vendibile in due Lotti come prospettato nella relazione, il tutto per una migliore appetibilità commerciale.

-----

**- 22.0) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.**

Si è provveduto a redigere Relazione di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale delle proprietà immobiliari rientranti nei singoli Lotti che vengono allegate alla presente relazione

-----

**-23.0) CONCLUSIONI.**

**Intera proprietà** di un fabbricato in stato di abbandono un tempo adibito a concessionaria con zona uffici, officina e magazzino ricambi, con ampia area cortilizia pertinenziale in parte a piazzale, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, via Emilia n° 3565, da demolire per la costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL mq. 2.289,79 complessivi, il tutto come da Convenzione Edilizia in essere stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna, il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santarcangelo di Romagna, al **Foglio 10, Particella 177 sub. 2 graffato con sub. 3**, categoria D/8, Rendita Catastale €. 26.351,50 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94) e al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, al **Foglio 10, Particella 177**, Ente Urbano di mq. 13.023, il tutto in capo alla ditta catastale: ....., proprietaria per 1/1.

Trattasi di un un'ampia area di mq. 13.023 catastali sulla quale è edificato un

edificio la cui costruzione risale ai primi anni '60 successivamente ampliato negli anni '70 un tempo destinato a concessionaria Fiat automobili e Iveco Autocarri con annessi locali ad uso officina, magazzino ricambi e zona uffici.

Il complesso edilizio attualmente presente è in forte stato di abbandono e degrado sia nella parte esterna sia al suo interno essendo stato oggetto anche di eventi vandalici e intrusioni di soggetti non autorizzati.

Il complesso presente come da previsione di Piano del Comune di Santarcangelo di Romagna e come da Convenzione Edilizia trascritta con il Comune dovrà essere completamente demolito. Al suo posto infatti, considerato che l'area è inserita nel Poc 1 "Ambiti Emilia Ovest APC.E. Santarcangelo" sottoposta alle condizioni e prescrizioni della Scheda 14 alle NTA del Piano nonché alle modalità attuative del PUA e in virtù della Convenzione sottoscritta, previa demolizione del tutto, è prevista la realizzazione/costruzione di un fabbricato destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare (supermercato) per una SUL di mq. 2.289,79 complessiva (compresa zona di vendita, ettc...)

Nell'area inoltre, richiamando sempre la Convenzione Edilizia sottoscritta che è da ritenersi parte integrante di questa relazione e alla quale si rimanda lettura per una completa e dettagliata descrizione di quanto previsto sia in termini di opere da eseguire all'interno dell'area, sia in termini di opere extra comparto, dotazioni territoriali, etc...., dovrà essere realizzato un ampio parcheggio privato con accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata e uscita unidirezionale. In merito a questo aspetto (accesso dalla via Emilia e parcheggio) si precisa che sia per l'accesso e il parcheggio vi è una servitù di fatto già esistente a favore della proprietà rientrante nel Lotto Secondo della

presente relazione essendo quest'ultima sprovvista di accesso indipendente. Il parcheggio da realizzare nel sito a servizio dell'attività di supermercato sarà dotato di un altro ingresso carrabile di servizio dalla retrostante via Nuvolari delimitato con cancello di chiusura, che dovrà essere utilizzato per operatori di carico e scarico merci. Tale accesso dovrà servire sia la presente proprietà sia quella del Lotto Secondo e per tale questione si verrà a creare una servitù a favore e contro di ciascuna porzione Lotto Primo e Lotto Secondo.

Parte dell'area scoperta di servizio del nuovo supermercato da realizzare dovrà inoltre essere sistemata a verde privato con la piantumazione di alberature di diversa grandezza come previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Santarcangelo di Romagna. Sul fronte principale, via Emilia inoltre dovrà essere realizzata una fascia verde della profondità di mt. 20,00 da cedere quale standard pubblico. All'interno della medesima fascia verde con percorso parallelo alla via Emilia dovrà essere realizzata la pista ciclabile che andrà a congiungersi con i tratti la cui realizzazione è prevista negli ambiti adiacenti. Sul retro, con accesso dalla via Nuvolari dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico. Oltre a quanto esposto, completano le opere di urbanizzazione il prolungamento della via Nuvolari quale accesso al parcheggio pubblico e all'ingresso carrabile di servizio, oltre i marciapiedi a servizio dei posti auto e del nuovo tratto stradale. Tali opere (parcheggio pubblico, area verde pubblico, pista ciclabile e viabilità accesso via Emilia) sono relative agli interventi di Urbanizzazione Primaria e saranno realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Oltre a tali opere saranno da realizzare altre opere di Urbanizzazione che verranno scomutate dal contributo di sostenibilità previsto dalla Scheda del Poc. 1 e consistono nella realizzazione di un tratto di

pista ciclabile da realizzarsi lungo la via A. Costa antistante l'insediamento di tipo produttivo di proprietà di soggetto terzo (vedi tav. 16 convenzione) e di un tratto di fognatura bianca a partire da quella esistente di via Nuvolari attraversando la nuova viabilità e il parcheggio pubblico sul retro dell'insediamento fino a ricongiungersi con il tratto che prosegue in proprietà terza.

Relativamente alla costruzione prevista e desumibile dalle tavole di progetto allegata alla Convenzione Urbanistica (che si ribadisce sono parte integrante di tutto l'elaborato peritale, relazione compresa) ove sono indicate le dimensioni, etc.. (non modificabili sia in termini di dimensioni e di altezze ma solo modificabili nella disposizione interna) la stessa dovrà avere un'altezza massima di ml. 7,00 fino a scendere a ml. 4,50 in prossimità della zona a pensilina e tettoia.

Sulla proprietà immobiliare non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in stato di abbandono e nella disponibilità .....

Il valore locativo della proprietà immobiliare considerato lo stato manutentivo generale della proprietà compreso il piazzale si ritiene che non possa essere affittata in alcun modo e/o uso non garantendo la sicurezza a eventuali utilizzatori, per cui il valore locativo è pari a €. 0,00.

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli e alle limitazioni di cui alla Scheda 14 relativa all'Ambito APC.E. del Piano Operativo Comunale (POC 1) approvato con D.C.C. n° 56 del 01/08/2017 in vigore a seguito della pubblicazione sul BURET n° 263 del 04/10/2017. E' altresì soggetta: ai vincoli derivanti dalla fascia di rispetto dalle strade Extraurbane secondarie – C, parte in fascia A e

parte in fascia B e ai vincoli derivanti da zona sismica di seconda categoria (art. 83 del D.P.R.380/2001); ai vincoli, limitazioni e obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica Art. 12.839 del 28/11/2023 e relativi allegati oltre che all'Atto di Costituzione di vincolo Art. 5.234 del 22/06/2018; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare si possono quantificare complessivamente in €. 6.500,00 annue, al netto di imposte.

Alla data della presente relazione, sulla documentazione reperita e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato accertato che per alcune pratiche edilizie non è mai stata comunicata la Fine Lavori pertanto ancora "aperte" e inoltre alcune parti dell'immobile non risultano essere in possesso del Certificato di Abitabilità.

Considerata la previsione di Convenzione Urbanistica ossia che il fabbricato dovrà essere demolito e al suo posto dovrà essere costruito un fabbricato ad uso alimentare "supermercato" l'aspetto delle pratiche ancora aperte e del fatto che alcune porzioni di fabbricato non sono in possesso del certificato di conformità edilizia/agibilità/conformità è di fatto irrilevante. L'ingombro totale del fabbricato infatti e la sua superficie è stata considerata dallo stesso Comune di Santarcangelo regolare e su di essa sono state redatte le tavole di progetto allegare alla Concessione e determinate le superfici edificabili.

La proprietà è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE n° 08868-637645-2024 dal quale si evince che l'immobile rientra in classe energetica "E".

La vendita è Soggetta a IVA.

**Valore di mercato della proprietà immobiliare alla data della presente relazione ed in base alle condizioni attuali verificate e accertate ed in base alle previsioni di Piano e di Convenzione .....€. 3.300.000,00**

Lo scrivente Perito Stimatore ribadisce che è da considerarsi parte integrante dell'intero elaborato peritale la Convenzione Edilizia Art. 12.839 del 28/11/2023 e tutti i documenti ad essa allegati ai fini delle superfici, degli obblighi, delle garanzie e delle opere da farsi e/o cedere. Si ritiene necessario altresì informare gli eventuali interessati alla proprietà a preventivamente prendere contatti con il Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Santarcangelo per verifiche e svisceramento della questione nella sua interezza.

I futuri acquirenti della proprietà dovranno rientrare in tutte le condizioni, limitazioni, obblighi, etc.. indicati nella Convenzione Edilizia e progetti come dante causa della attuale Società in Liquidazione Controllata, comprese fidejussioni.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno e sondaggi e/o perforazioni di alcun genere.
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori

segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 01/12/2024

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)