
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
FALLIMENTARE

1

Liquidazione Giudiziale

N. RG. 000003/2024

Giudice Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore Dr. Gabriele Baschetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Cervia (Ravenna) Via Santerno
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, catastalmente identificato come “seminativo”, sito in Via Santerno snc a Cervia (RA), località Savio.

A. Trattasi di terreno edificabile, posto in zona artigianale/industriale, che risulta compreso all'interno del “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Variante al P.R.G. per la Zona Produttiva, Artigianale, Industriale D7 e Commerciale in Località Ca' Giuliani – Savio di Cervia”. Allo stato dei luoghi il terreno, con giacitura pianeggiante, si presenta incolto ed è accessibile dalla particella 116 in parte destinata a parcheggi, in proprietà al Comune di Cervia. Sviluppa una superficie catastale di **747 mq.**

Identificato in Catasto:

- Terreni: **Comune di Cervia, Foglio 7 p.lla 93**, qualità Seminativo, classe 2, Reddito Dominicale: € 6,00 – Reddito Agrario: € 4,82, superficie catastale 747 mq. Derivante da: Frazionamento del 07/04/1995 in atti dal 07/04/1995 (n. 373.2/1995). Coerenze: Fg. 7 p.lle 51, 92, 116, 186, 216, 217 e 258, salvo altri e come diversi in fatto.

I confini e la consistenza del lotto, che risulta privo di recinzioni, non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica. Ai fini della valutazione sarà assunta la superficie catastale.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso eseguito in data 15/11/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<u>Caratteristiche zona:</u>	Produttiva - Artigianale – Industriale - Commerciale (normale) a traffico normale con parcheggi buoni.
<u>Servizi della zona:</u>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	Produttiva - Artigianale – Industriale - Commerciale. I principali centri limitrofi sono Cervia e Cesena;
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (43), autobus (1,6), autostrada (20), ferrovia (3,2).

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 15/11/2024, il terreno risultava incolto e sgombero, nella disponibilità della ditta proprietaria.

A tal proposito, in data 19/02/2025 lo scrivente inoltrava richiesta, protocollata al n. 17291, circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ravenna. A tutt'oggi non perveniva risposta.

Il documento è allegato al n. 5 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Edilizia a favore di **Comune di Cervia** contro, a firma del Notaio Romeo Giuseppe, in data 03/02/2004, rep. 5055/3025, **trascritta a Ravenna in data 14/02/2004 ai Rep. 2661_Reg. 3847**. Tale convenzione ha per oggetto l'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Fg. 7 p.lla 93.

Atto Integrativo a Servitù di Acquedotto_ Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata (Atto Integrativo) a favore di **Romagna Acque – Società delle Fonti – Società per Azioni** contro, a firma del Notaio Del Gaudio Antonio in data 11/05/2005, Rep. 72181, **trascritta a Ravenna in data 23/05/2005 ai Rep. 7529_Reg. 12360**.

Tale convenzione ha per oggetto l'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Fg. 7 p.lla 93 (oltre ad altro).

Alla sezione D della presente nota di trascrizione, viene riportato quanto segue: “... *Premesso che la presente scrittura privata integra la costituzione di servitù sottoscritta a Cesena (FC) presso il Notaio Paolo Giunchi con atto in data 25 giugno 1993 al repertorio n. 86819 raccolta n. 26231, registrato a Cesena in data 13 luglio 1993 al n. 1079/II, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna in data 20 luglio 1993 art. 5976, tra il Consorzio Acque per le Provincie di Forlì e Ravenna e la ditta ex proprietaria DI.OR.A. – Distribuzione Organizzata Adriatica S.P.A. di Cervia sul fondo accatastato in Comune di Cervia (RA) al foglio n. 7 particella n. 36 poi frazionata nelle particelle 92, **93**, 116, 117 che prevedeva, all’articolo 7, l’eventuale autorizzazione di opere in deroga alla fascia di rispetto dell’acquedotto della Romagna, preso atto delle trasformazioni urbanistiche intervenute di fatto nelle aree asservite, si conviene e si stipula quanto segue: art. 1) (...) art. 2) La società ‘Romagna Acque – Società delle Fonti – Società per Azioni’ a seguito di richiesta di deroga del concedente, a norma dell’art. 7 della costituzione di Servitù dell’Acquedotto citata in premessa, ha rilasciato l’autorizzazione – Pratica Interferenze n. 11/2004, prot. n. 3440 del 19/05/2004 (...) per l’esecuzione delle opere o trasformazioni di seguito sommariamente descritte: - Plinto di fondazione dell’unità produttiva artigianale posto alla distanza di metri 3,85 dall’asse della condotta con relativo diaframma (...); - Rete smaltimento delle acque meteoriche del piazzale asfaltato da adibire a parcheggio; - Recinzione perimetrale del fabbricato (...) posta in parallelismo e in attraversamento alla condotta idrica; - Aree destinate a piazzale e parcheggio antistante il fabbricato artigianale; (...); Art. 4) Le opere o le trasformazioni autorizzate in deroga ed elencate al precedente articolo 2, eventualmente danneggiate o rimosse dalla Soc.*”

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

‘Romagna Acque – Società delle Fonti – Società per Azioni’ nell’esercizio della citata servitù, non verranno ripristinate né verranno riconosciuti danni al concedente derivanti da tali attività o interventi (...) art. 6) Il concedente si impegna, in caso di trasferimento del fondo o parte di esso interessata dalla Servitù ad avvertire tempestivamente la società ‘Romagna Acque – Società delle Fonti – Società per Azioni’ ed a far subentrare l’acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, richiamandoli nell’atto di trasferimento dell’immobile ...’.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Vedi paragrafo 6.2 “precedenti proprietari”.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a carico dell’acquirente

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 12/05/2016, Rep. 11/2015, **trascritto a Rimini in data 14/09/2016 ai Rep. 9688_Reg. 14925**. Tale Decreto ha per oggetto la piena proprietà dell’immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Fg. 7 p.lla 93 (oltre ad altro).

4.2.4. *Altre limitazioni d’uso: Nessuna*

L’elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 19/02/2025, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si riporta quanto enunciato nel C.D.U. rilasciato dall’Amministrazione Comunale a seguito della domanda inoltrata dallo scrivente in data 20/11/2024 e protocollata al P.G. 79506:

*“... l’area sita in questo Comune, loc. Savio, distinta al catasto terreni, foglio 7 (...), ha la seguente destinazione urbanistica. **Strumento urbanistico vigente: PUG approvato con Delibera di C.C. n. 70 del 28/11/2018.***

***Mapp. 93: ‘PUA in corso’.** Avendo già ceduto all’Amministrazione le opere di urbanizzazione (Atto Not. Romeo Rep. 28115/20612 del 2021), ai sensi della Delibera di C.C. n. 20 del 30.03.2021, diventa ‘Tessuti produttivi pianificati’.*

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL P.R.G., APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 70 DEL 30.11.2004 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 2 DEL 07.02.2013.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Inoltre i mappali ricadono in:

Fog. 7 mapp. (...), 93: 'Aree di potenziale allagamento', art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

'Aree a medio rischio archeologico', di cui all'art. 4.7 delle norme di PUG; (...)

'Fascia di rispetto acquedotti', di cui all'art. 5.1.5.1 delle norme di PUG (limitatamente a **parte** del mapp. 93);

'Zone di protezione dall'inquinamento luminoso', ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme PUG. ...”.

In data 28/01/2025 lo scrivente inoltrava al Comune di Cervia richiesta di Accesso agli Atti inerente all'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni di Cervia al Fg. 7 p.lla 93, compresa, come specificato nel CDU rilasciato dalla medesima Amministrazione Comunale (sopra riportato), nel “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in variante al P.R.G. approvato con Delibera di C.C. n. 70 del 30/11/2010, con riferimento alla Convenzione Notaio Romeo Rep. 5055/3025 del 03/02/2004 e successiva Variante approvata con Delibera di C.C. n. 2 del 07/02/2013”. Dalla documentazione fornita si evince che l'unità immobiliare in oggetto, risulta compresa nel **Progetto di P.P.I.P. in Variante al P.R.G. vigente per la Zona Produttiva Artigianale – Industriale D7 e Commerciale in Località “Ca’ Giuliani” Savio di Cervia (RA) – 2° Stralcio.**

In particolare, dalla Tavola N.4 “Planimetria di progetto – Zonizzazione e abaco dati di Progetto” allegata alla Delibera di C.C. 70 emerge che **all'interno della suddetta particella, con superficie fondiaria pari a 747 mq, è possibile realizzare una superficie coperta massima pari al 60% della sf, ovvero una superficie coperta pari a 448,20 mq.**

Come da PUG del Comune di Cervia, art. 8.11.3 “*Tessuti produttivi pianificati*”, comma 4 **“... Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati, sono ammessi gli interventi già previsti nel PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni...”**.

4.3.2. Conformità catastale:

Il terreno identificato dalla p.lla 93 del Fg. 7, identificato catastalmente di qualità “Seminativo”, allo stato attuale si presenta incolto.

Si ricorda che i confini e la consistenza del lotto, che risulta privo di delimitazioni, non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non attinenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... (1/1): **proprietaria dal 06/12/2010 ad oggi**, in forza di Atto di Fusione di Società per Incorporazione, a firma del Notaio Tomaso Bosi, in data 06/12/2010, Rep. 62747/11045, **trascritto a Rimini in data 25/03/2022 ai Rep. 2978_Reg. 4482.**

Trattasi di “... *Atto di fusione della società in Liquidazione e della – Società a Responsabilità Limitata Unipersonale, mediante incorporazione di - Società a Responsabilità Limitata Unipersonale nella in liquidazione ...*”.

Tale atto aveva per oggetto la quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cervia – Fg. 7 p.lla 93 (oltre ad altro).

6.2 Precedenti proprietari:

..... (1/1): **proprietaria dal 29/03/2001 al 06/12/2010** in forza di atto di Compravendita, a firma del Notaio Guastamacchia Domenico, Rep. 160857, **trascritto a Rimini in data 24/04/2001 ai Rep. 4199_Reg. 6925.**

Con tale atto la Società vendeva alla la piena proprietà dell'immobile censito al catasto Terreni del Comune di Cervia al Fg. 7 p.lla 93 (oltre ad altro). Alla sezione D della presente nota di trascrizione viene riportato: “... *Fra le parti si è convenuto quanto segue: A) la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti nella Convenzione stipulata con il Comune di Cervia con atto autentificato nelle firme del Notaio Dott. Piero Piraccini in data 27 Ottobre 1995, repertorio n. 82050 et n. 82051/11364, trascritto a Ravenna l'8 Novembre 1995 all'art. 9641, intendendo subentrare in detti obblighi. B) la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza: - dell'esistenza di una servitù attiva e passiva di passaggio costituita con Atto di Divisione autentificato nelle firme del Notaio Dott. Pasi in data 9 Novembre 1971, trascritto a Ravenna il 20 successivo agli artt. 7591 et 7592; – dell'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel costituita con atto autentificato nelle firme del Notaio Dott. Pasi in data 21 Dicembre 1984, repertorio n. 62846 et in data 16 Dicembre 1985, repertorio n. 70625/6742, trascritto a Ravenna il 22 Gennaio 1986 all'art. 1101; - dell'esistenza di una servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna costituita con atto del Notaio Dott. Paolo Giunchi in data 25 Giugno 1993, repertorio n. 86819/26231, trascritto a Ravenna il 20 Luglio 1993 all'art. 5976; - dell'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel costituita con atto autentificato nelle firme dal Notaio Dott. Zambianchi in data 3 Dicembre 1997, repertorio n. 359543, trascritto a Ravenna il 30 successivo all'art. 12057. C) Le obbligazioni e le servitù tutte derivanti dall'atto sono a favore ed a carico degli attuali contraenti, loro eredi ed aventi causa anche a titolo particolare ...*”.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non attinenti

Descrizione **Terreno edificabile** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, catastalmente identificato come “seminativo”, sito in Via Santerno snc a Cervia (RA), località Savio.

Trattasi di terreno edificabile, posto in zona artigianale/industriale, che risulta compreso all’interno del “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Variante al P.R.G. per la Zona Produttiva, Artigianale, Industriale D7 e Commerciale in Località Ca’ Giuliani – Savio di Cervia”, all’intero del quale viene individuato come unità con capacità edificatoria pari al 60% di Superficie Fondiaria. Allo stato dei luoghi il terreno, con giacitura pianeggiante, si presenta incolto ed è accessibile dalla particella 116 in parte destinata a parcheggi, in proprietà al Comune di Cervia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. catastale	747,00	1	747,00
				747,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

L’immobile oggetto di stima è ubicato a Cervia, frazione di Savio, in zona industriale/produttiva, tra la SS16 e la ferrovia.

Nello Strumento Urbanistico vigente “P.U.G.” il lotto viene identificato come “*Tessuti produttivi pianificati*” di cui all’art. 8.11.3, comma 4 che enuncia “... Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati, sono ammessi gli interventi già previsti nel PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni...”. Il terreno infatti, risultava compreso nel “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Variante al P.R.G. vigente per la Zona Produttiva Artigianale – Industriale D7 e Commerciale in Località “Ca’ Giuliani” Savio di Cervia (RA) – 2° Stralcio”, e, come riportato nella Tavola N.4 “Planimetria di progetto – Zonizzazione e abaco dati di Progetto” allegata alla **Delibera di C.C. 70**, presenta una capacità edificatoria pari al 60% della superficie fondiaria (747,00 mq), ovvero la possibilità di realizzare una superficie coperta massima pari a 448,20 mq con limite di edificabilità a distanza di 7,5 ml dalla recinzione fronte strada, 5,00 ml dai limiti di zona e 5,00 ml dai confini di proprietà “... salvo nel caso che non si costruisca in aderenza”.

Il lotto presenta forma geometrica stretta e allungata, avendo le tipiche caratteristiche del reliquato, ovvero risulta essere un’area edificabile di piccole dimensioni che, indipendentemente dalla sua superficie, non può essere utilizzata singolarmente ai fini edificatori, consentendo unicamente l’amplia-

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

mento di un fabbricato adiacente. Ne risulta che la sua appetibilità sul mercato è limitata alle particelle confinanti.

Il valore di stima viene formulato sulla base del procedimento di stima sintetico comparativo per immobili simili.

A tal proposito sono state reperite recenti compravendite di terreni edificabili posti nel medesimo comparto, facenti parte, inoltre, del medesimo Piano Particolareggiato e con pari capacità edificatoria (superficie coperta realizzabile 60% della superficie fondiaria), quali:

- Terreno identificato alla lettera **c1** nella Tavola “Zonizzazione e abaco di progetto” allegata al P.I.P.P., con superficie fondiaria pari a 5.054 mq, compravenduto nel mese di aprile 2024, ad un prezzo di circa 360,00 €/mq;
- Terreno identificato alla lettera **e2** (contermine al lotto oggetto di stima) nella Tavola “Zonizzazione e abaco di progetto” allegata al P.I.P.P., con superficie fondiaria pari a 1.507 mq, compravenduto nel mese di aprile 2019, ad un prezzo di circa 250,00 €/mq.

In relazione ai dati oggettivi reperiti sul mercato si ritiene congruo un prezzo medio di vendita per terreni edificabili appartenenti a tale comparto pari ad € 300,00/mq. Considerando però che, nell’attuale stato di fatto, il lotto oggetto di stima risulta inedificabile singolarmente, con appetibilità limitata unicamente ai lotti confinanti, si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 70%.

L’analisi di tutti questi elementi, in coesistenza all’esame di documentazioni ufficiali, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto di stima pari a circa **90,00 €/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cervia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie Catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno edificabile	747,00	€ 90,00	€ 67.230,00
			€ 67.230,00

- Valore corpo:	€ 67.230,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.230,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 67.230,00

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile	747,00	€ 90,00	€ 67.230,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 6.723,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.500,00

La presente relazione si compone di 30/30 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito
Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini