

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ

CURATORE DOTT.SSA ELISA GIORGIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

Ravenna, 4 giugno 2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA [REDACTED]

CURATORE DOTT.SSA ELISA GIORGIONI

* * *

PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto da parte del Curatore dott.ssa Elisa Giorgioni, lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al [REDACTED] e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato quale stimatore dei beni immobili.

Dopo aver effettuato in loco nel giorno 22/04/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna – Comune di Lugo (Catasto fabbricati e/o Terreni), lo scrivente redige e rassegna la presente relazione di accertamento peritale di stima di unità immobiliare a destinazione produttivo/artigianale sita in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, via Bastia n. 124, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale e precisamente un ampio capannone sviluppato al solo piano terra con annessa palazzina uffici sviluppata su piano terra e primo, oltre ampia area cortilizia, sito in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, in via Bastia n. 124, posto sostanzialmente nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Santerno, in zona periferica a circa 14 km nord dal centro del

medesimo Comune.

Il capannone costruito a partire dal 1959, era originariamente adibito ad uso frigorifero aziendale per la conservazione di frutta, oggi è invece sede della [REDACTED] azienda specializzata nella lavorazione e produzione di tubi spiralati raccordati per varie lavorazioni, la stessa infatti produce sia tubi coestrusi nei vari modelli, sia i raccordi di giunzione stampati ad iniezione.

L'ampio capannone, si sviluppa al solo piano terra e risulta composto catastalmente da: locali di deposito di cui uno di ampie dimensioni, altri locali di deposito "ricavati nelle vecchie celle", una zona di carico, un ampio reparto lavorazioni di più recente costruzione realizzato negli anni '80 in ampliamento dell'originario capannone, il tutto oltre palazzina uffici sviluppata su due livelli fuori terra ed oltre area scoperta di esclusiva pertinenza, accessibile direttamente da Via Bastia tramite cancello carrabile in metallo al civico n. 124 ed un ulteriore ampio accesso carrabile privo di cancello sul quale è presente targhetta con indicazione del civico n. 123.

Superficie reale: capannone deposito-magazzini-lavorazioni (anno 1959) pari a circa mq 2.105,94, pensilina pari a circa 99,60, capannone reparto stampaggio (anni '80) pari a circa mq 656,76, cabina elettrica pari a circa mq 19,57, uffici pari a circa mq 302 e corte di esclusiva di pertinenza pari a circa mq 2.362,24.

Superficie commerciale: circa mq 3.153,34.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta intestato come segue (*Allegato 2 e 3*):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, bene intestato a:

- [REDACTED] – in proprietà per 1/1;

del seguente bene:

- **Foglio 35, Particella 95, Sub. 1**, Zona Censuaria --, Categoria D/8, Classe --, Consistenza --, Superficie catastale totale: mq --, Superficie catastale escluse aree scoperte: mq --, Rendita € 12.070,00, in via Bastia n. 124, piano T-1.

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo (*Allegato 3*):

- Foglio 35, Particella 95, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 5.255.

CONFINI

Via Bastia, Mapp. 182, [REDACTED] (Mapp. 237), [REDACTED] (Mapp. 269 sub. 1 e 2), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta intestata come segue:

- [REDACTED] – in proprietà per 1/1

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in ampio capannone a destinazione artigianale/produttiva al piano terra con annessi uffici e corte esclusiva, non si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In merito alla situazione occupazionale, come comunicato e fornito allo scrivente dal Curatore Dott.ssa Giorgioni Elisa, è attualmente presente “*Contratto di affitto di azienda iva*” (Allegato 12) stipulato in data 16/01/2023 tra la [REDACTED] e la [REDACTED] della durata di mesi trenta a partire dal 1 gennaio 2023 e con scadenza quindi al 30 giugno 2025.

Il canone annuo per l'affitto dell'azienda è determinato in € 54.000,00, quello relativo alla sola componente immobiliare è pari ad € 18.000,00. Tale ultimo importo ad avviso dello scrivente risulta non congruo in quanto inferiore anche rispetto al parametro minimo indicato dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia e nella stessa zona.

Si richiama quanto citato nel suddetto Contratto di affitto di Ramo di azienda all'art. 11 circa il diritto di prelazione e precisamente: [...] *Le parti pattuiscono che qualora l'Affittante chieda la liquidazione giudiziale è riconosciuto all'Affittuaria, previa autorizzazione degli organi della procedura liquidatoria, il diritto di prelazione sulla vendita dell'Azienda da esercitarsi nell'ambito delle procedure competitive previste dal codice della crisi di impresa [...].*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda all'atto di compravendita (Allegato 7) a firma del Notaio [REDACTED] di Conselice del 06/11/2000, Rep. n. 55.001/12.819, con cui la precedente proprietaria aveva acquistato il bene in oggetto da cui si evince che: [...] *La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in*

cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, fatta eccezione per i patti, obblighi, condizioni e servitù portato o richiamati dall'atto di provenienza: compravendita a rogito Dr. [REDACTED] del 23.7.1975 reg.to a Lugo l'11.8.1975 al n. 859 e trascritto a Ravenna il 18.8.1975 art. 4998, da intendersi qui letteralmente riportati e trascritti, nonché:

- ipoteca di lire 160.000.000 iscritta a Ravenna il 5.10.1981 art.1476 a favore [REDACTED]

- ipoteca di Lire 850.000.000 iscritta a Ravenna il 2.8.1991 art.1709 a favore [REDACTED]

entrambe in corso di cancellazione per consenso a cancellazione di ipoteche per scrittura privata autenticata da me Notaio il 5.11.1999 n.52301 di Rep. Reg.ta a Lugo il 12.11.1999 al n.430 e le cui formalità di cancellazione sono in corso.[...]

Si richiamano come sopra indicato, le condizioni e servitù riportate nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] del 23.7.1975 trascritto a Ravenna il 18.8.1975 art. 4998, con cui la precedente proprietaria era pervenuta in possesso dell'immobile oggetto di relazione e di cui si allega la relativa ispezione ipotecaria (Allegato 7 e 8):

[...] *PATTI SPECIALI*

A) Le parti contraenti hanno costituito a favore della residua proprietà dei venditori ed a carico dei beni oggetto della suindicata compravendita le seguenti servitù:

- di prelievo di acqua dal pozzo nel mappale 35, senza limitazioni di quantità e usi, e di acquedotto attraverso il mappale 35, convogliando l'acqua proveniente dal pozzo nella residua proprietà dei venditori, le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria

del pozzo e della pompa sommersa saranno a carico di entrambi gli utenti secondo i rispettivi consumi;

- di uso degli impianti non di proprietà dell'E.N.E.L. installati nella cabina elettrica, come pure di elettrodotto della cabina attraverso i beni venduti per convogliare l'energia elettrica nella residua proprietà dei venditori.

B) Le Parti contraenti hanno costituito a favore dei beni acquistati dalla [REDACTED] ed a carico della residua proprietà dei venditori le seguenti servitù:

- di scarico dell'acqua di raffreddamento dei macchinari de frigorifero, nella cisterna sotterranea esistente nella residua proprietà dei venditori, dinanzi alla palazzina ora adibita ad Uffici;

- si scarico, nella condotta attualmente esistente, delle sole acque bianche depurate, non contenenti agenti chimici dannosi alle colture agricole, provenienti dai servizi igienici installati nell'opificio;

- di scarico delle acque piovane nella fognatura stradale posta nel mappale 182 – (già 35/b) – di proprietà dei venditori.

In relazione alle costituite servitù la Società acquirente si è obbligata di partecipare pro-quota alla spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle fognature interessate [...]

Appaiono infine quali parti comuni alle unità immobiliari, tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita (Allegato 7) a firma del Notaio [REDACTED] di Lugo del 23.07.1975 Rep.77.509/6.215 registrato a Lugo il 11.08.1975 n. 859 Mod.I

Vol. 151 e trascritto a Ravenna all'art. 4998 il 18.08.1975 col quale la [REDACTED]
[REDACTED] acquista dai Sigg.ri [REDACTED]
il bene in oggetto. Con tale atto venivano costituite servitù a favore e servitù a carico
come sopra richiamate.

Successivamente, con **atto di compravendita** redatto dal Notaio [REDACTED] di
Conselice del 06.11.2000 Rep. 55.001 e trascritto a Ravenna all'art. 12387 il 11.11.2000
la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED]
[REDACTED] il bene in oggetto. Nel quadro D della nota di trascrizione
del suddetto atto è riportato che l'immobile è gravato da patti , obblighi, condizioni e
servitù portato o richiamati dall'atto di provenienza trascritto all'art. 4998 del
18.08.1975.

In seguito poi con **Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ravenna** in data
07.08.2008 rep. 1.604 trascritto a Ravenna all'art. 11513 il 02.09.2008, la [REDACTED]
[REDACTED] acquista dal fallimento [REDACTED] il bene in
oggetto.

VINCOLI URBANISTICI

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

In particolare, il P.S.C. del Comune di Lugo (RA), in ultima variante adottato con
Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 16/11/2017, classifica l'area in cui si trova il
compendio in oggetto all'interno del seguente ambito (*allegato 9*):

Ambiti normativi:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, Art. 5.10;

Porzioni ed Elementi Particolari Interni Agli Ambiti Normativi:

- Impianti produttivi, Art. 5.10

Inoltre il R.U.E. del Comune di Lugo (RA), in ultima variante approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/03/2019, classifica l'area in cui si trova il compendio in oggetto all'interno del seguente ambito (*allegato 9*):

Territorio rurale:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, Art. 4.6.1 al quale è riportato quanto segue:

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC:

1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;

2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni).

2. Nel territorio rurale il RUE individua:

a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;

b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili;

d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;

e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a

specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli;

f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo;

g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati;

Porzioni ed Elementi Particolari:

- Impianti produttivi, Art. 4.6.6 al quale è riportato quanto segue:

Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni intervento, anche in ampliamento, necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi c2, c4, o d1, d3, d6. È ammesso inoltre il CD verso l'uso C1, qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale e che siano presenti le urbanizzazioni minime richieste per gli insediamenti urbani ai sensi dell'art.3.1.1 comma2, nonché qualora nell'insediamento sia già presente ed attiva una attività C1.

E' ammesso l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a

condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

Ove sia già legittimamente in essere un uso b1, è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale dell'uso b1 (150 mq o 250 mq a seconda del Comune).

2. Interventi di ampliamento possono essere programmati sulla base di un Piano Unitario Convenzionato (PUC) limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. L'ampliamento max consentito dovrà essere minore del 50% della SU esistente. Il PUC è subordinato alla richiesta di parere preventivo degli Enti gestori delle reti per indagare la fattibilità dell'intervento. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 8*), risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

Atti di provenienza

Dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio [REDACTED] di Lugo del 23.07.1975 Rep.77.509/6.215 registrato a Lugo il 11.08.1975 n. 859 Mod.I Vol. 151 e trascritto a Ravenna all'art. 4998 il 18.08.1975 col quale la [REDACTED] [REDACTED] acquista dai Sigg.ri [REDACTED]

il bene in oggetto. Con tale atto venivano costituite servitù a favore e servitù a carico come sopra richiamate.

Successivamente, con **atto di compravendita** redatto dal Notaio [REDACTED] di Conselice del 06.11.2000 Rep. 55.001 e trascritto a Ravenna all'art. 12387 il 11.11.2000 la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] il bene in oggetto. Nel quadro D della nota di trascrizione del suddetto atto è riportato che l'immobile è gravato da patti, obblighi, condizioni e servitù portato o richiamati dall'atto di provenienza trascritto all'art. 4998 del 18.08.1975.

In seguito poi con **Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ravenna** in data 07.08.2008 rep. 1.604 trascritto a Ravenna all'art. 11513 il 02.09.2008, la [REDACTED] [REDACTED] acquista dal fallimento [REDACTED] il bene in oggetto.

Servitù, Atti d'obbligo, Convenzioni, ecc.

- **Servitù** come sopra richiamate e riportate nell'ispezione ipotecaria relativa all'atto a firma del Notaio [REDACTED] di Lugo del 23.07.1975 Rep.77.509/6.215 registrato a Lugo il 11.08.1975 n. 859 Mod.I Vol. 151 e trascritto a Ravenna all'art. 4998 il 18.08.1975 sopracitato

Trascrizioni

- **Art. 2105 il 18.02.2025 Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata**
 - gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 35, Particella 95, sub. 1

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

contro:

Iscrizioni

- **Art. 3860 del 12/10/2021 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** a mezzo atto pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma Rep. n. 1750/9321 del 11/10/2021

° gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 35, Particella 95, sub. 1

a favore:

domicilio ipotecario eletto in

contro:

- **Art. 1991 del 26/06/2018 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** a mezzo atto pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma Rep. n. 1316/9318 del 25/06/2018

° gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 35, Particella 95, sub. 1

a favore:

domicilio ipotecario eletto in

contro:

- **Art. 3289 del 06/08/2009 Ipoteca Legale** a mezzo atto pubblico Ufficiale
[REDACTED] di Rimini Rep. n. 1600/2009 del 28/07/2009

° gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio
35, Particella 95, sub. 1

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante,
appaiono quali atti pregiudizievoli le seguenti **trascrizioni**:

- **Art. 2105 del 18.02.2025 Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata**
- **Servitù come sopra richiamate e riportate nell'ispezione ipotecaria relativa all'atto a firma del Notaio [REDACTED] di Lugo del 23.07.1975 Rep.77.509/6.215 registrato a Lugo il 11.08.1975 n. 859 Mod.I Vol. 151 e trascritto a Ravenna all'art. 4998 il 18.08.1975 sopracitato**

e le seguenti **iscrizioni**:

- **Art. 3860 del 12/10/2021 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**
- **Art. 1991 del 26/06/2018 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**
- **Art. 3289 del 06/08/2009 Ipoteca Legale**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare in data 30/04/2025 richiesta per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 10*) relativo al compendio in

oggetto, protocollata al n. 38803, pratica SU n. 158/2025/CDU, dalla quale si rileva quanto segue:

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Lugo** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 35 Mappale 95;**

risulta classificato

- **nel PSC** le aree in oggetto ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART. 5.10 ;
- Impianti produttivi in ambito rurale – ART. 5.10;

- **nel RUE** le aree in oggetto ricadono in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART.4.6.1;
- Impianti produttivi in ambito rurale – ART.4.6.6;

- **nel CUT** le aree in oggetto ricadono in:

- parte ad Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione - Scheda II06;
- Fasce di pertinenza fluviale - Scheda VS02;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
- Dossi di ambito fluviale recente - Scheda AP08;
- parte a Fascia di rispetto stradale - Scheda II01;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è

richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;

- Area a basso rischio archeologico – Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n.32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica .

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Anche in relazione a quanto dichiarato nel rogito di compravendita (*Allegato 7*), presso il Comune di Lugo sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al compendio in oggetto (*Allegato 6*):

- **Approvazione progetto Prot. 1476 del 16/10/1956** intestata [REDACTED] per la

costruzione di frigorifero per conservazione frutta aziendale a seguito di istanza del 19/9/1956 ;

- **Certificazione di sopralluogo e costruzione del 02/03/1966;**
- **Concessione Prot. n. 10385 del 21/10/1980, Pratica edilizia n. 727/1980** intestata alla [REDACTED] relativa all'ampliamento fabbricato ad uso ricovero materiali artigianali;
- **Certificato di abitabilità ed agibilità Prot. n. 955 03/03/1982** intestata alla [REDACTED] relativa a capannone e ristrutturazione uffici
- **Concessione Prot. n. 7913 del 27/8/1983, Pratica edilizia n. 552/1983** intestata alla [REDACTED] relativa a costruire servizi igienici all'interno di un capannone industriale;
- **Comunicazione Inizio Lavori del 02/05/1984** intestata alla [REDACTED]
- **Comunicazione di ultimazione lavori del 17/05/1984** intestata alla [REDACTED]
- **Certificato di agibilità Prot. n. 8266 pratica 552/1983 del 30/07/1984** intestata alla [REDACTED] relativa alla agibilità dei servizi igienici;
- **Concessione n. 29866 del 25/10/1996, Pratica edilizia n. 596/1996** intestata alla [REDACTED] relativa alla ristrutturazione del corpo di un fabbricato artigianale con cambio d'uso al 1° piano da ripostigli ad uffici, modifica della scala di accesso dal P.T. al 1° piano d inserimento di scala a chiocciola di servizio;
- **Comunicazione Inizio Lavori del prot. 2330 del 26/01/1998** intestata alla [REDACTED]

- **Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera n. 923/98 del 28/09/1998, Prot. 24753 del 30/09/1998** intestata alla [REDACTED] relativa a modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso artigianale – variante in c.o alla pratica edilizia n. 596/1996;
- **Comunicazione di fine lavori Prot. 2876 del 01/02/2001** intestata alla [REDACTED]

Sulla base del sopralluogo svolto, sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alla planimetria catastale, in particolare:

Capannone:

- è stato realizzato un ampio soppalco con struttura metallica nel disimpegno antistante i locali di deposito ed “adiacente” al reparto estrusione/deposito (lato nord) così come è stato realizzato un ulteriore soppalco realizzato all'interno di uno dei locali di deposito;
- nell'ampio locale “magazzino materiale di spedizione” sono presenti importanti scaffalature per lo stoccaggio dei materiali delle quali non vi è evidenza negli elaborati grafici e nei documenti reperiti dal Comune di Lugo; tali scaffalature ad avviso dello scrivente rientrano in quelle di Classe 2 non soggette a 1086 ma che devono essere conformi alle NTC per le quali sarebbe necessaria una verifica della vulnerabilità sismica ai fini dell'analisi dei rischi inerenti le attività lavorative secondo il D.Lgs. 81/2008 (*Allegato 13 pag. da 10 a 14*);
- si è ravvisata la discordanza dimensionale tra alcune quote indicate sugli elaborati grafici e quelle rilevate in sede di sopralluogo comunque rientranti nelle tolleranze;

- si sono rilevate difformità nella realizzazione di aperture interne alcune delle quali realizzate in muratura “portante” e anche nel diverso dimensionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- sono state realizzate delle tramezzature interne nel locale magazzino adiacente il reparto estrusione per il ricavo di un ulteriore locale ad uso archivio/ufficio;
- è stato chiuso il portone esterno di accesso al deposito posto sul lato ovest del capannone, correttamente individuato invece sulla planimetria catastale;
- nel piccolo locale deposito al piano terra in adiacenza ai locali uffici, posto sul lato est del capannone, è stata tamponata l’apertura che mette in comunicazione il deposito con gli uffici stessi e sono stati demoliti i setti che delimitavano la scala a chiocciola rimasta invece presente;
- si rileva una discordanza rispetto alle “quote altimetriche” indicate nel reparto estrusione: come evidenziato negli elaborati grafici, è presente una “zona-corridoio sopraelevata” rispetto alla “quota di pavimento”, ed una zona a livello pavimento, mentre in sede di sopralluogo si è appurato che sostanzialmente tutta la zona risulta sopraelevata;
- si ravvisa ulteriormente che nell’ultimo grafico reperito, probabilmente per un mero refuso ed incompletezza grafica, non risulta evidenziata ed indicata l’ampia pensilina posta sul fronte strada dell’edificio, correttamente rappresentata nel precedente grafico edilizio di concessione/costruzione; si ravvisa ulteriormente che la pensilina posta sul lato sud e graficamente individuata nell’originario grafico ad oggi non risulta presente sul posto ne rappresentata sui successivi elaborati grafici.

Uffici:

- si ravvisa la diversa disposizione della scala interna in arredo che collega il piano terra al piano primo;
- la diversa realizzazione e/o demolizione di piccole tramezzature interne ed il diverso dimensionamento dell'infisso esterno nel locale ufficio di più ampie dimensioni al piano terra (lato nord) e di quello dell'ingresso rispetto all'ultimo elaborato reperito e l'assenza di idoneo parapetto per quelli del primo piano come indicato nell'ultimo grafico reperito;
- la realizzazione di una botola nel solaio del bagno al primo piano adiacente le scale di accesso verosimilmente per ispezione;
- come già sopra evidenziato è stata tamponata anche al primo piano l'apertura che consentiva tramite scala a chiocciola di raggiungere il piano terra;
- si ravvisa infine che gli ambienti al primo piano sono adibiti a spazi abitativi con installazione anche di cucina

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo, si ritiene necessario procedere con la presentazione di pratica in sanatoria (S.C.I.A. ai sensi dell'art. 17 della LR 23/2004 e s.m.i) per la regolarizzazione delle difformità inerenti il diverso dimensionamento, apertura e/o chiusura di infissi interni ed esterni e per le difformità nelle tramezzature interne evidenziate; per quanto riguarda invece le aperture realizzate nelle murature portanti, per le quali non è stato possibile risalire ad una datazione certa di realizzazione, qualora realizzate dopo il 1983, sarà necessario procedere con pratica di sanatoria sismica con

eventuale applicazione di sanzione pecuniaria e sanzione penale. Per quanto riguarda le scaffalature presenti installate nell'ampio magazzino, si ritiene necessaria la verifica di vulnerabilità sismica ai fini del D.Lgs 81/2008. Tutto quanto sopra salvo la possibilità di intervenire mediante rimessa in ripristino secondo quanto autorizzato.

Per la realizzazione delle opere non sanabili, come la realizzazione dei soppalchi così come sopra rilevati, e l'utilizzo ai fini abitativi dei locali adibiti ad uffici, si prevede il ripristino allo stato autorizzato e quindi lo smontaggio di quanto non autorizzato.

Si ritiene inoltre sia necessario, a seguito dell'eventuale sanatoria, procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso è stato rinvenuto agli atti comunali (*allegato 6*):

- **Certificazione di sopralluogo e costruzione del 02/03/1966** la quale però non può essere equiparata ad una agibilità; si rileva a tal proposito che l'agibilità relativa alla costruzione dell'originario fabbricato non è stata reperita così come non è stata reperita la licenza edilizia ma solamente la certificazione di costruzione come sopra evidenziato ed i riferimenti al numero e protocollo della Licenza edilizia; si ritiene necessario quindi l'ottenimento dell'agibilità
- **Certificato di abitabilità ed agibilità Prot. n. 955 03/03/1982** intestata alla [REDACTED] relativa a capannone e ristrutturazione uffici
- **Certificato di agibilità Prot. n. 8266 pratica 552/1983 del 30/07/1984** intestata alla [REDACTED] relativa all'agibilità dei servizi igienici.
- Si precisa inoltre che ad avviso dello scrivente, considerata l'attività svolta dalla società proprietaria, nel caso di prosieguo dell'attività stessa, sia necessario

ottenere il Certificato di prevenzione Incendi attualmente non reperito.

REGIME FISCALE

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

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale e precisamente un ampio capannone sviluppato al solo piano terra con annessa palazzina uffici sviluppata su piano terra e primo, sito in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, in via Bastia n. 124, posto sostanzialmente nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Santerno, in zona periferica a circa 14 km nord dal centro del medesimo Comune.

Caratteristiche intrinseche:

Il capannone costruito a partire dal 1956, era originariamente adibito ad uso frigorifero aziendale per la conservazione di frutta, oggi è invece sede della [REDACTED] azienda specializzata nella lavorazione e produzione di tubi spiralati raccordati per varie lavorazioni, la stessa infatti produce sia tubi coestrusi nei vari modelli, sia i raccordi di giunzione stampati ad iniezione.

L'ampio capannone, si sviluppa al solo piano terra e risulta composto catastalmente da: locali di deposito di cui uno di ampie dimensioni, altri locali di deposito "ricavati nelle vecchie celle", una zona di carico, un ampio reparto lavorazioni di più recente costruzione realizzato negli anni '80 in ampliamento dell'originario capannone, il tutto oltre palazzina uffici sviluppata su due livelli fuori terra ed oltre area scoperta di esclusiva pertinenza, accessibile direttamente da Via Bastia tramite cancello carrabile in

metallo al civico n. 124 ed un ulteriore ampio accesso carrabile privo di cancello sul quale è presente targhetta con indicazione del civico n. 123.

Il fabbricato in oggetto risulta in generale in discrete condizioni di manutenzione, ravvisando la presenza di tracce di umidità nel capannone, riassumibili come di seguito:

Capannone

- *Struttura:*
 - il capannone edificato negli anni '60 presenta struttura perimetrale in muratura e struttura di copertura il laterocemento
 - il capannone edificato negli anni '80 presenta struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti laterali in pannelli in cls prefabbrica
- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - pavimentazione in battuto di cemento sia nel capannone realizzato a partire dal 1959 sia nel capannone realizzato in ampliamento negli anni '80;
 - nei bagni è presente rivestimento alle pareti e pavimentazione in materiale ceramico; sono anche presenti apparecchi sanitari e rubinetterie
- *finiture interne:*
 - pareti interne in solo intonacate ed in parte intonacate e tinteggiate nel capannone anni '60, intonacate e tinteggiate nel capannone anni '80
- *infissi interni:*
 - porte interne dei servizi igienici in alluminio
- *infissi esterni (finestre, porte-finestre e portoni di accesso alla u.i.):*
 - infissi esterni (finestre) in metallo e vetro
 - infissi esterni (portoni) in metallo e/o metallo e vetro

- *finiture esterne:*
 - pareti intonacate e tinteggiate con porzioni ammalorate
 - l'area esterna è pavimentata in asfalto
 - la recinzione su fronte strada e perimetrale di confine con le altre unità immobiliari è con rete in maglia metallica con cancello carrabile in metallo al civico n. 124;

Impianti:

- *impianto elettrico*
 - è presente impianto elettrico in gran parte del tipo esterno; si specifica che alla data del sopralluogo l'utenza risultava funzionante solo in alcuni locali;

Uffici

- *Struttura:*
 - struttura perimetrale in muratura
- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - pavimentazione in materiale ceramico;
 - nei bagni è presente rivestimento alle pareti e pavimentazione in materiale ceramico; sono anche presenti apparecchi sanitari e rubinetterie
- *finiture interne:*
 - pareti interne intonacate e tinteggiate
- *infissi interni:*
 - porte interne in alluminio
- *infissi esterni (finestre, porte-finestre):*
 - infissi esterni (finestre) in alluminio e vetro

- infissi esterni (porta esterna) in alluminio e vetro
- *finiture esterne:*
 - pareti intonacate e tinteggiate

Impianti:

- *impianto termico:*
 - è presente caldaia a gasolio, sono presenti terminali tipo ventilconvettori
- *impianto di condizionamento/raffrescamento*
 - è presente split al primo piano nel locale attualmente adibito a spazio abitativo
- *impianto elettrico*
 - è del tipo sottotraccia

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e dei grafici allegati ai titoli autorizzativi:

- **Capannone anni '60 (piano T):** circa mq 2.105,94 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Capannone anni '80 (piano T):** circa mq 656,76 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Uffici (piano T-1):** circa mq 302 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Vano tecnico-cabina enel:** circa mq 19,57 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

- **Pensilina:** circa mq 99,60 di superficie (pari a mq 24,90 di superficie ragguagliata);
- **Area scoperta di esclusiva pertinenza:** circa mq 2.362,24 di superficie ad uso area scoperta, pari anche a mq 44,17 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a **mq 3.153,34**.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*Allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 10 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

STIMA DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale e precisamente un ampio capannone sviluppato al solo piano terra con annessa palazzina uffici sviluppata su piano terra e primo, sito in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, in via Bastia n. 124, posto sostanzialmente nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Santerno, in zona periferica a circa 14 km nord dal centro del medesimo Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento nello stato di

fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*Allegato 11*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre – riportante per il Comune di Lugo, fascia Extraurbana zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, in condizioni di manutenzione normale, i prezzi:
 - Capannoni da €/mq 255 a €/mq 380,00

- la Tabella dell'Osservatorio Immobiliare 2023 – F.I.A.I.P. di Ravenna e Provincia – riportante per il Comune di Lugo, in buono stato, i prezzi:
 - Capannoni oltre 1000 mq €/mq 400,00 a €/mq 500,00

Ciò stante, per il compendio immobiliare in oggetto, si assumono come valori unitari i prezzi di

- **capannone anni '60** €/mq 330,00
- **capannone anni '80** €/mq 380,00
- **uffici** €/mq 400,00
- **locale tecnico** €/mq 250,00

DEPREZZAMENTI

Ai valori così ottenuti si opereranno le pertinenti detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dei beni mobili ed immobili in oggetto, occorre osservare che queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Si ritiene opportuno quindi applicare a tal fine un deprezzamento del valore di stima pari al 20%.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, alla luce delle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa € 50.000,00 comprese spese tecniche, oblazioni, diritti comunali e spese per aggiornamento catastale; si precisa inoltre che tale deprezzamento è comprensivo delle spese per lo smontaggio delle opere non regolarizzabili così come precedentemente esposto nel paragrafo “Indagine amministrativa e idoneità all'uso”.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, considerata l'esistenza di contratto di affitto di azienda ancora in essere, si ritiene opportuno applicare a tal fine un deprezzamento del valore di stima pari al 5% del valore di stima.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, verrà infine operata una detrazione del 6% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

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

1) Capannone anni '60 e area cortilizia				
	mq	2175,01 x €/mq	330,00	€ 717.753,30
2) Capannone anni '80				
	mq	656,76 x €/mq	380,00	€ 249.568,80
3) Palazzina uffici				
	mq	302 x €/mq	400,00	€ 120.800,00

4) Vano tecnico	mq	19,57 x €/mq	250,00	€ 4.892,50
sommano				€ 1.093.014,60
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			20,00%	€ 218.602,92
restano				€ 874.411,68
detrazioni per regolarizzazione edilizio urbanistica e/o catastale				€ 50.000,00
restano				€ 824.411,68
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			5,00%	€ 41.220,58
restano				€ 783.191,10
detrazioni per assenza di garanzia per vizi			6,00%	€ 46.991,47
restano				€ 736.199,63
valore del compendio per la piena proprietà¹				€ 735.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari risulta pari a:

Unità immobiliare a destinazione produttiva /artigianale con annessa palazzina uffici e area cortilizia, sita in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, in via Bastia n. 124	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione produttiva /artigianale con annessa palazzina uffici e area cortilizia, sita in Comune di Lugo (RA), località San Bernardino, in via Bastia n. 124 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 35, Particella 85, <u>Sub. 1</u>	€ 735.000,00
--	---	---------------------

¹ Valore approssimato

CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 25% del valore di stima ottenendo così un valore di circa € 550.000,00

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


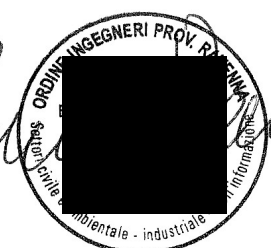
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, quantomeno per quanto possibile allo stato attuale, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 4 giugno 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

- 1) Visura camerale della società
- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione planimetrica
- 6) Documentazione amministrativa
- 7) Atti di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Stralcio strumenti urbanistici di riferimento
- 10) Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- 11) Tabelle dei valori di riferimento e allegato "C" al D.P.R. 138/98
- 12) Contratto di affitto di azienda
- 13) Linee guida scaffalatura metalliche