

TRIBUNALE DI MARSALA

Fallimento n. 6/2017

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatori fallimentari **Dott. Giuseppe Russo e Avv. Maria Chiara Morana**

PERIZIA DI STIMA

**Complesso immobiliare sito in Ostellato (FE), frazione San Giovanni di Ostellato, Via
Giovan Battista Tiepolo n. 6 (zona artigianale SIPRO)**

Perito Estimatore: arch. Nadia Angeli (C.T.U.)

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 584

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale della provincia di Ravenna al N. 116

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Nadia Angeli [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Ravenna al N. 584 ed all'Albo dei CTU del Tribunale della Provincia di Ravenna al n. 116, in qualità di Perito Estimatore (C.T.U.) per il [REDACTED] con incarico autorizzato dal Tribunale di Marsala e sottoscritto in data 09/07/2018 tramite con IT Auction Srl, ha ricevuto mandato per la "stima del complesso immobiliare della Procedura sito in Ostellato (FE), frazione San Giovanni di Ostellato, Via Giovan Battista Tiepolo n. 6".

La sottoscritta incaricata, in seguito ad indagini svolte presso il bene immobile nel corso di sopralluogo e sulla scorta di accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali), ha redatto la presente relazione così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e documentazione esaminata
- 3) Analisi dei beni immobiliari
 - 3.1) Dati catastali
 - 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi
 - 3.3) Cronistoria ventennale dei titoli di provenienza con le variazioni catastali
 - 3.4) Vincoli ed oneri giuridici
 - 3.5) Destinazione urbanistica dell'area
 - 3.6) Regolarità amministrativa ed edilizia
 - 3.7) Altre informazioni per l'acquirente
- 4) Stima del valore del bene
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Le operazioni peritali hanno inizio in seguito all'avvenuto incarico, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.

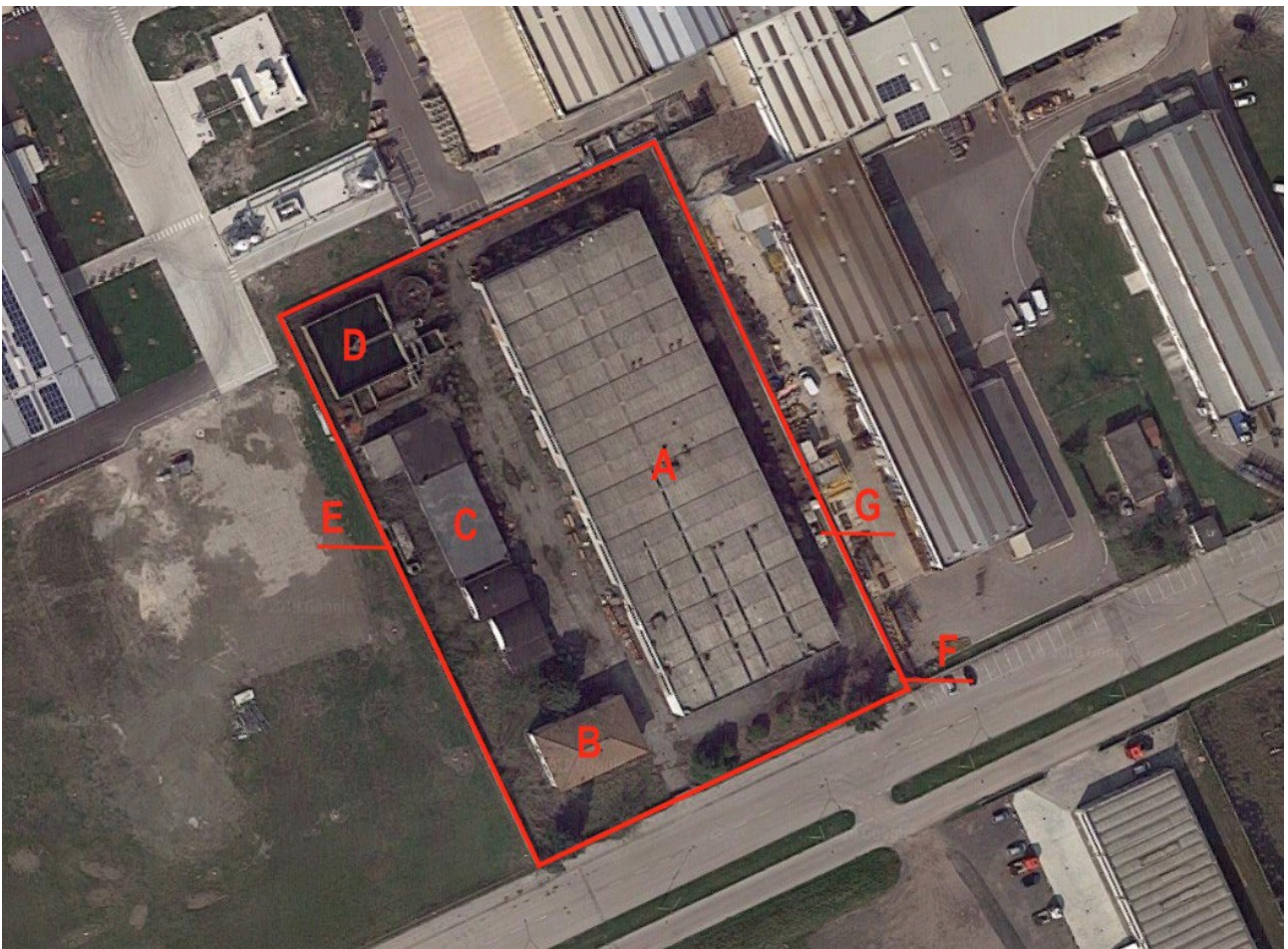
Si procede quindi ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali) al fine di reperire tutta la documentazione che si ritiene utile per la stesura della relazione e per la vendita giudiziaria.

Con la collaborazione della Geom. ██████████ è stato poi svolto un sopralluogo in data 18.09.18 per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stato dei luoghi relativamente ai beni immobili in oggetto.

In particolare si è potuto accedere all'interno degli immobili, eseguendo rilevi fotografici (v. *allegato A*), prendendo atto della consistenza degli stessi e ponendo particolare attenzione allo stato attuale di conservazione dei luoghi.

Tutto quanto rilevato in loco è stato poi messo a confronto con la documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ferrara e gli Uffici Tecnici del Comune di Ostellato (v. *allegati da B.1 a B5*).

3. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI



LOTTO UNICO

Foglio 59 Mappale 37

Complesso a destinazione industriale sito in Ostellato (FE), frazione San Giovanni di Ostellato, Via Giovan Battista Tiepolo n. 6 (zona artigianale SIPRO) composto:

- A: Capannone;

- B: Palazzina ad uso residenziale (custodi) ed uffici;

- C: Fabbricato separato accessorio ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, mensa e servizi;

- D: Impianto di depurazione;

- E, F, G: n. 3 vani tecnici (box gas, vasca sale e vasca acqua);

- Area esterna pertinenziale (piazzale).

Piena Proprietà 1/1 > Quota 100%

Superficie catastale del lotto: 11.010 mq

Superficie lorda complesso:

- A: Capannone circa 3.600 mq;

- B: Palazzina ad uso residenziale ed uffici circa 475 mq,

- C: Fabbricato accessorio ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, mensa e servizi circa 585 mq –
comprensivo di ampliamento non regolarizzato per circa 47 mq **;

- D: Impianto di depurazione circa 415 mq;

- E: Vasca acqua circa 35 mq **;

- H: Box gas circa 6 mq, G - Vasca sale circa 26 mq**;

- Area di pertinenza circa 6.106 mq.

Superficie commerciale totale: 5.366 mq (escluso quanto esplicitato sotto **)

Localizzazione: 44.743209, 12.036192

L' area su cui insiste il complesso risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 59 particella 37 - mq. 11.010.

**senza conteggiare i beni immobiliari e porzioni di beni immobiliari abusivi e non regolarizzabili con sanatoria, come da indagini informali effettuate.

3.1. DATI CATASTALI

Il beni immobili attualmente intestati a [REDACTED] ed oggetto della presente Perizia di stima risultano ad oggi classificati al Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Ostellato (FE) come segue (vedi allegato B.2):

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		59	37		D/7				€ 74,32

L'area su cui insistono i beni è classificata al Catasto Terreni del Comune di Ostellato (FE) come segue:

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	59	37	Ente Urbano		11.010 mq			

3.2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il bene immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Ostellato, una cittadina di circa 6.000 abitanti della provincia di Ferrara con territorio pianeggiante che si trova ai margini della SP1a - Via Lidi Ferraresi.

In particolare Ostellato dista circa 31 chilometri da Ferrara (circa 30 minuti in auto), 24 chilometri da Comacchio (circa 20 minuti in auto) e 16 chilometri da Portomaggiore (circa 20 minuti in auto).

I trasporti pubblici sono assicurati tramite linea autobus con fermata distante circa 1 chilometro.

Rispetto al bene immobile, il supermercato più vicino ed il complesso Ospedaliero del Delta distano circa 9 km di distanza.

La zona ove si trova l'immobile - San Giovanni di Ostellato - è periferica ed a carattere prevalentemente industriale/artigianale, ed è denominata "Zona Sipro". L'area S.I.PRO. di San Giovanni di Ostellato (localizzata a circa 8 km dal centro di Ostellato) è uno dei comparti produttivi più estesi della Provincia di Ferrara e ospita al suo interno diverse tipologie di aziende e servizi. Attualmente ogni singolo comparto è suddiviso in vari lotti di proprietà delle aziende che nel corso degli anni si sono insediate mentre le strade e le aree destinate a verde e parcheggi sono di proprietà del Comune di Ostellato. L'area S.I.PRO. ha attualmente una superficie di 1.135.644 mq ed è suddivisa in 3 comparti in base alle successive espansioni realizzate nel corso degli anni. Le principali vie di comunicazione a servizio dell'area sono: a Sud, il Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi; a Ovest e Nord-ovest, l'asse ferroviario della linea Ferrara-Codigoro, che ha una stazione in Ostellato. Nel 2010 il Comune di Ostellato ha nominato S.I.PRO. il soggetto responsabile dell'APEA "San Giovanni di Ostellato".

L'area S.I.PRO. ha i seguenti obiettivi:

- promuovere lo sviluppo sostenibile realizzando aree industriali con infrastrutture avanzate dal punto di vista ambientale, energetico e tecnologico;
- ridurre il consumo del territorio attraverso la concentrazione dei poli industriali ed il recupero di siti dismessi;
- attrarre investimenti dall'esterno per la creazione di nuovi insediamenti industriali ed artigianali che possano creare occupazione di qualità;
- sostenere le attività presenti sul territorio attraverso la creazione di reti di imprese per la realizzazione di progetti congiunti di sviluppo;
- dialogare con tutti i soggetti locali per l'individuazione dei vantaggi per le imprese che si insediano;
- individuare canali di finanziamento (europei, nazionali, regionali) per la realizzazione di interventi a ricaduta locale.

A maggior valorizzazione dell'area ed a titolo di incentivo il 23/12/2010 la Provincia di Ferrara e la Regione Emilia Romagna hanno sottoscritto la convenzione per la realizzazione ed il finanziamento di interventi energetici da prevedersi nell'area ecologicamente attrezzata di Ostellato.

L'accesso alla viabilità di cui gode l'immobile è ottima, infatti a circa 1 chilometro si trova lo svincolo del sopracitato Raccordo Autostradale RA8 (tratto viario che collega l'Autostrada A13 al Mare Adriatico) ed a duecento metri si trova l'innesto sulla Strada Provinciale n. 32 Luisa, un collegamento stradale ottimo per raggiungere i paesi limitrofi.

L'accesso carrabile al lotto avviene sul fronte Sud del complesso tramite un cancello in ferro verniciato di tipo scorrevole automatizzato posizionato sulla via Tiepolo Giovan Battista da cui si accede all'area esterna pertinenziale del complesso industriale; l'accesso pedonale è posto contiguo al cancello carrabile ed è sempre in ferro verniciato.

Esiste un secondo cancello carrabile sempre sul fronte Sud del complesso, ma è evidente come nel tempo esso sia diventato completamente inutilizzato.

L'insediamento industriale è stato edificato nei primi anni '80, dopodiché nel corso degli anni è stato oggetto di successive Pratiche Edilizie per i molteplici e successivi interventi di ampliamento occorsi (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Regolarità amministrativa ed edilizia").

L'insediamento industriale a partire dagli anni '80 ha svolto l'attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti ittici. Allo stato attuale esso è composto dai seguenti beni immobili (per facilitare la comprensione vengono contraddistinti con delle lettere di riferimento):

- A: Capannone industriale per le lavorazioni, di forma regolare costituito da un solo piano fuori terra. Esso è composto dai seguenti spazi funzionali interni: zona con destinazione lavorazioni e deposito, zona ad uso carico e scarico, zona con destinazione celle frigo e zona servizi igienici.
- B: Palazzina di forma regolare costituita da due piani fuori terra. Essa è composta dai seguenti spazi funzionali interni: a piano terra zona centralino, spedizione ed ufficio, servizio igienico e due unità abitative per i custodi; nella zona uffici a piano terra è presente la scala di collegamento che porta al piano primo ove sono presenti uffici, archivio e servizi igienici.
- C: Fabbricato separato accessorio ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, spogliatoi e relativi servizi igienici e mensa;
- D: Impianto di depurazione;
- E - F - G: n. 3 corpi di fabbrica ad un piano fuori terra e di ridotte dimensioni, rispettivamente ad uso vasca acqua, vasca sale e box gas;
- Area scoperta di pertinenza ad uso piazzale e spazio di manovra;

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali dei beni immobili (individuati con lettere di riferimento) ed il loro stato di manutenzione, così come desumibili dal sopralluogo effettuato.

Per quanto non visibile si fa riferimento a quanto desumibile dagli atti in nostro possesso.

A – Capannone industriale

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un edificio sviluppato su un unico piano fuori terra composto da una zona di lavorazione, zona carico e scarico, due zone di deposito merci e materiale, 5 celle frigo, 2 tunnel di collegamento e una zona servizi igienici di seguito meglio descritto:

Componenti strutturali, tamponamenti , intonaci

Strutture orizzontali e verticali	Struttura portante prefabbricata in pilastri di cemento armato precompressi collegati da travature piane di cemento armato precompresso sul cui estradosso gravano i pannelli di copertura Condizioni: buone
Tamponamenti e tramezzature	Tamponamenti perimetrali tra pilastro e pilastro in pannelli di cemento armato vibrato armati Condizioni: mediocri Tramezzature interne in parte in pannelli sandwich ed in parte in laterizio intonacato e tinteggiato Condizioni: mediocri
Copertura	Pannelli di copertura in cemento armato vibrato nervati a due falde con sovrastante manto di copertura del tipo lastre in Eternit (da analisi visiva, mancano analisi chimiche a supporto di quanto supposto) con interposta coibentazione di lana minerale; Condizioni: a vista, pessime a causa (presenti numerose infiltrazioni e muffe dovute alla mancanza di idonea manutenzione all'impermeabilizzazione di copertura ed alla mancanza di infissi. Inoltre sono evidenti danni da incendio)

Componenti edilizie e finiture

Portoni di ingresso	Del tipo carrabile in lamiera semplice Condizioni: discrete
Infissi esterni	Finestrature fisse e apribili a nastro del tipo "u-glass" e nel solaio di copertura lastre traslucide di resina poliestere (in molti punti mancanti e/o danneggiati da atti vandalici) Condizioni: ove presenti, mediocri
Infissi interni	Tipologie varie, di qualità bassa Condizioni: mediocri
Pavimentazione interna	Tipo getto industriale in cls Condizioni: buone Pavimentazione in gres nei servizi igienici Condizioni: pessime
Rivestimenti interni	Laddove presenti (bagni) in piastrelle di ceramica Condizioni: pessime
Pavimentazioni esterne	Pavimentazioni in asfalto Condizioni: mediocri, in molti punti è cresciuta della vegetazione spontanea che ha danneggiato la pavimentazione

Impianti

Termico - Condizionamento	Non presenti
Idrico - Sanitario	Dotazioni medie standard ove presenti Condizioni: pessime, da verificare se funzionanti
Elettrico	Dotazioni standard per un uso industriale, impianto in parte sottotraccia ed in parte a vista Condizioni: mediocri, da verificare se funzionanti
Impianti extra	Impianto di esalazione fumi delle celle frigorifere Condizioni: pessime, da verificare se

funzionanti
Impianto di depurazione (corpo D) | Condizioni: mediocri, da verificare se funzionante

Fognature e allacci

Fognature e allacci utenze Presenti, da verificare se funzionanti

Il capannone da diversi anni è in stato di abbandono e necessita sicuramente di un generale intervento di manutenzione; non sono stati riscontrati danni alla struttura portante, che si presenta integra ed in buono stato di conservazione sia a livello di pilastri e travi che di tamponamenti esterni; internamente al capannone sono presenti muffe e degradi vari imputabili alle molteplici infiltrazioni a tetto, oltre ad evidenti danni causati da atti di vandalismo.

A conclusione di quanto sopra riportato merita rimarcare che il manto di copertura del capannone risulta, da una prima ispezione visiva e tattile (non supportata da analisi chimiche ad oggi non eseguite), del tipo in cemento-amianto. Il futuro acquirente dovrà presumibilmente avvalersi di un tecnico che possa seguire il protocollo dell'Azienda Usl per la valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento-amianto. La valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento amianto è effettuata tramite l'applicazione dell'indice di degrado (ID) ed è condotta attraverso l'ispezione del manufatto, anche con supporto di opportune analisi chimiche. In base alle condizioni di danneggiamento della copertura – che nel caso specifico appaiono comunque evidenti - ci potranno essere diversi tipi di adempimenti da eseguire e portare a termine entro un determinato arco temporale, con differente incidenza economica del tipo di intervento sul manufatto.

In ogni caso lo stato di danneggiamento ed usura nel tempo di tale copertura rende necessaria la loro rimozione e sostituzione indipendentemente dal tipo di manto di copertura esistente e quindi dalla necessità o meno di rimozione e smaltimento dell'amianto.

L'altezza interna del capannone, misurata sotto l'intradosso delle travi di copertura è di circa 6 ml.

B - Palazzina uso residenziale ed uffici.

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un edificio sviluppato su due piani fuori terra e realizzato con struttura portante in muratura a due teste; i solai interpiano e quello del coperto sono in laterocemento; quest'ultimo è a quattro falde con sovrastante manto di copertura con tegole di cemento. In generale le finiture interne sono di tipo civile con pavimenti in gres, i rivestimenti ove presenti in ceramica, gli infissi interni sono in laminato plastico con telaio in legno mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Risultano presenti gli impianti presenti sono idrico, termico, sanitario ed elettrico. Di tutti gli impianti presenti resta da verificare il buon funzionamento, in quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile farlo, risultando sconnesse le varie forniture acqua, gas ed elettricità.

La palazzina, di forma regolare, è composta da tre unità immobiliari dotate rispettivamente di tre ingressi distinti a piano terra. La porzione residenziale si sviluppa unicamente al piano terra ed è composta da due trilocali gemelli. I trilocali sono composti da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto ed

un servizio igienico. La porzione ad uso uffici si sviluppa parte al piano terra e parte al piano primo. A piano terra è composta da un ingresso, 3 uffici, un servizio igienico ed una scala di collegamento che porta al piano primo; il piano primo è composto da due disimpegni, 6 uffici, un archivio e 3 servizi igienici.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto; da diversi anni esso è in stato di abbandono e necessita sicuramente di un intervento di manutenzione; non sono stati riscontrati danni alla struttura portante, che si presenta integra ed in buono stato di conservazione sia a livello di murature perimetrali che di tramezzature interne; internamente sono tuttavia presenti molteplici infiltrazioni a tetto ed è evidente il degrado dovuto a umidità da risalita, con conseguente scrostatura dell'intonaco in diversi punti del fabbricato. Nella copertura è sicuramente necessario un intervento di nuova impermeabilizzazione per limitare il più possibile i fenomeni di degrado sopracitati.

L'altezza interna dei locali è mediamente pari a 3 ml.

C - Fabbricato separato accessorio ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, spogliatoi e relativi servizi igienici e mensa.

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un edificio accessorio sviluppato su un unico piano fuori terra e realizzato in parte con struttura portante in muratura ed in parte con struttura a telaio in c.a., tetto in laterocemento con copertura piana e del tipo "volta a botte" con sovrastante guaina impermeabilizzante. Una piccola porzione del fabbricato presenta la copertura a falda inclinata con sovrastante manto di copertura in lastre di Eternit (da analisi visiva, mancano analisi chimiche a supporto di quanto supposto).

In generale le finiture interne sono di tipo civile con pavimenti in gres e rivestimenti (ove presenti e non danneggiati) in ceramica nella zona dei servizi igienici ed in battuto di cemento per gli altri locali; gli infissi interni sono di laminato plastico con telaio in legno (ove presenti e non danneggiati) mentre gli infissi esterni sono in metallo. Risultano presenti gli impianti presenti sono idrico, termico e sanitario (presenti esclusivamente nei locali destinati a mensa, spogliatoi e servizi igienici, laboratorio e pronto soccorso) e l'impianto elettrico di tipo standard per un uso industriale, impianto in parte sottotraccia ed in parte a vista (presente nella maggior parte dei locali, nei restanti ambienti esso è stato seriamente danneggiato/compromesso). Di tutti gli impianti presenti resta da verificare il buon funzionamento, in quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile farlo, risultando sconnesse le varie forniture acqua, gas ed elettricità.

Il fabbricato, di forma regolare, è composto da numerosi locali destinati a: centrale termica, trasformazione e generatore di energia elettrica, gruppo elettrogeno, laboratorio, pronto soccorso, docce donne, docce uomini, servizi igienici donne, servizi igienici uomini, sala mensa, officina e rimessa.

Lo stato di conservazione è mediocre; da diversi anni esso è in stato di abbandono e necessita sicuramente di un intervento di manutenzione; non sono stati riscontrati danni alla struttura portante che si presenta integra ed in buono stato di conservazione a livello di murature portanti e tamponamenti; internamente sono però presenti crepe (causate

anche dalle radici degli alberi a medio alto-fusto situati in prossimità dell'edificio), numerose muffe, infiltrazioni a tetto e umidità da risalita con conseguente scrostatura dell'intonaco in diverse punti del fabbricato, oltre ad evidenti danni causati da atti di vandalismo. Nella copertura è sicuramente necessario un intervento di nuova impermeabilizzazione per limitare il più possibile i fenomeni di degrado sopracitati. Nella porzione abusiva (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Regolarità amministrativa ed edilizia") sarà necessario prevedere lo smaltimento del manto di copertura seguendo le procedure già citate in merito alla copertura del fabbricato A.

Le altezze interne dei locali variano in base alla loro destinazione tra i 3,20 ml e i 4,20 ml.

D - Impianto di depurazione.

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un manufatto accessorio a destinazione impianto di depurazione delle acque reflue dello stabilimento prima dell'immissione in pubblica fognatura, realizzato interamente in cemento armato. L'impianto elettrico è presente in canalina esterna, resta da verificare il buon funzionamento, in quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile farlo, risultando sconnesse le varie forniture acqua ed elettricità.

E - Vasca acqua

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un manufatto accessorio a destinazione vasca esterna per la raccolta dell'acqua, realizzata interamente in cemento armato con altezza massima inferiore al metro fuori terra . Non è stato rilevato al suo interno nessun tipo di impianto.

F - Box gas

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un vano tecnico ad uso box gas di ridotte dimensioni e realizzato con struttura in metallo e tetto piano; non è stato possibile accedere al suo interno poiché riservato esclusivamente a personale autorizzato.

G - Vasca sale

Stato dei luoghi e conservativo

Trattasi di un manufatto accessorio a destinazione vasca esterna del sale, realizzata interamente in cemento armato, con altezza massima inferiore al metro fuori terra. Non è stato rilevato al suo interno nessun tipo di impianto.

L'area scoperta esterna di pertinenza (piazzale) è asfaltata e veniva utilizzata come spazio di manovra per i mezzi che dovevano caricare/scaricare i materiali, e come deposito all'aperto per i materiali di lavorazione; attualmente essa si presenta per la maggior parte invasa da vegetazione spontanea di medio-alto fusto.

La recinzione presente sui confini del complesso industriale è realizzata con muretto in muratura e sovrastante barriera metallica sul fronte Via Tiepolo e con muretto in pannelli di cemento sugli altri lati.

Il lotto è servito dalle seguenti reti: acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico, fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui (previo trattamento tramite l'impianto di depurazione descritto in precedenza), energia elettrica e gas.

Il lotto confina sul lato Nord ed Est con il Mappale 32, sul lato Sud con il Mappale 56 - Via Tiepolo Giovan Battista ed infine sul lato Ovest con il Mappale 104 e in piccola parte con il Mappale 92.

Facendo il punto riassuntivo circa lo stato di conservazione e manutenzione generale del complesso industriale, da sopralluogo esso risulta in generale del tipo mediocre/discreto; essendo il complesso industriale da tempo inutilizzato, esso è stato nel tempo oggetto di ripetuti atti vandalici; inoltre nonché la mancata esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sistematici sulle componenti edilizie ha portato all'evidente ammaloramento dei manti di copertura e relative impermeabilizzazioni in primis, di alcune dotazioni impiantistiche e di una buona parte delle finiture, interne ed esterne. Le opere di manutenzione esterne generali che si rendono necessarie riguardano principalmente: il rinnovo e la sostituzione di alcuni manti di copertura con il rifacimento degli strati di impermeabilizzazione, il ripristino delle tinteggiature, degli intonaci e dei rivestimenti in facciata, la riparazione e/o sostituzione di una buona parte degli infissi, dei serramenti, dei portoni e delle porte d'ingresso, la riparazione e sostituzione delle grondaie e dei pluviali. Le opere interne di riparazione e rinnovamento interne riguardano invece principalmente le pavimentazioni, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature e l'adeguamento degli impianti esistenti alle norme vigenti.

Il complesso industriale non risulta conforme né alla situazione amministrativa né alla situazione catastale (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Stato concessionato").

3.3 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA CON LE VARIAZIONI CATASTALI

Attuale proprietà

[REDACTED] (vedi allegato C)

Provenienza ventennale

- 18-01-1997 TRASCRIZIONE reg. part. 854 reg. gen. 1017 COMPRAVENDITA. Atto del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino in data 15-01-1997, rep. 78534, mediante il quale: [REDACTED]

ha venduto la piena proprietà in favore della società [REDACTED]
[REDACTED] la quale ha accettato ed acquistato piena proprietà su fabbricato in Ostellato, via G.B. Tiepolo n. 6 al catasto urbano foglio 59 p.la 37 X, al catasto terreni foglio 59 p.la 37 mq 11.010.

- 18-06-1999 TRASCRIZIONE reg. part. 6098 reg. gen. 10901 [REDACTED] Atto del Notaio Bertusi Nanni Patrizia di Ferrara del 29-04-1999 rep. n. 23981, mediante il quale: [REDACTED]
[REDACTED] ha trasformato la sua denominazione in : -
[REDACTED] Immobili oggetto della presente trasformazione piena proprietà su fabbricato in Ostellato, al catasto urbano foglio 59 p.la 37 X, al catasto terreni foglio 59 p.la 37 mq 11.010. Trattasi di complesso aziendale costituito da fabbricati ad uso stabilimento con circostante area cortiliva.
- 10-01-2004 TRASCRIZIONE reg. part. 333 reg. gen. 601 COMPRAVENDITA. Atto del Notaio Cancemi Giovanni di Castelvetrano del 11-12-2003, rep. n. 6719/3025, mediante il quale: [REDACTED]
[REDACTED] ha venduto la piena proprietà in favore della società - [REDACTED]
[REDACTED] la quale ha accettato ed acquistato piena proprietà su fabbricato in Ostellato, via Tiepolo Giova battista n.6, al catasto urbano foglio 59 p.la 37 D/7 (ex scheda di variazione 15011 del 1986). L'immobile e' costituito da un complesso immobiliare sito in San Giovanni di Ostellato, via G. B. Tiepolo n. 6, zona Sipro, costituito da fabbricato ad uso stabilimento per mq. 3.600 circa con all'interno n. 5 celle frigo, numero n. 2 tunnel di congelamento; il tutto in pessime condizioni di manutenzione. La palazzina uffici ed abitazione del custode è composta da due piani di mq. 216 cadauno; un edificio adibito a magazzini, laboratori, officina, cabina elettrica e servizi di circa mq 700 in pessimo stato di manutenzione. E' annesso alla struttura un impianto fatiscente di depurazione con circostante cortilivo. Il tutto insistente su un superficie di mq 11.010 circa interamente recintata, da individuarsi nel catasto fabbricati del comune di Ostellato in conformità alla denuncia di variazione di cui alla ricevuta n. 15011/86 (contenuta nella busta rossa n. 1211); a seguito della presentazione di detta variazione, porzione del complesso immobiliare risulta introdotto nel catasto dei fabbricati del detto comune al foglio di mappa 59 particella: 37, mentre il terreno su cui il complesso insiste era distinto nel catasto terreni al foglio 59, particella 37.

3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'analisi dettagliata degli atti di Pubblicità Immobiliare (Trascrizioni, Iscrizione, Annotazioni) è stata svolta in collaborazione con lo Studio Associato Dardanelli e Vitali, che dopo aver avuto accesso ai competenti uffici e servizi di

Pubblicità Immobiliare ha redatto la Relazione Tecnica integralmente riportata in allegato alla presente quale "Allegato C".

A titolo riassuntivo:

A - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili a cura della Procedura (rif. Art. 108 comma 2 L.F.):

- Domande giudiziali: Nessuno.
- Bene costituito in fondo patrimoniale: Nessuno
- Sequestri penali: Nessuno.
- Atti di destinazione: Nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Oneri reali: Nessuno.
- Obbligazioni propter rem: Nessuna.
- Preliminari di vendita opponibili: Nessuno.
- Servitù d'uso, abitazione: Nessuno

B - Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura della Procedura, con decreto del G.D. (rif. Art. 108 comma 2 L.F.):

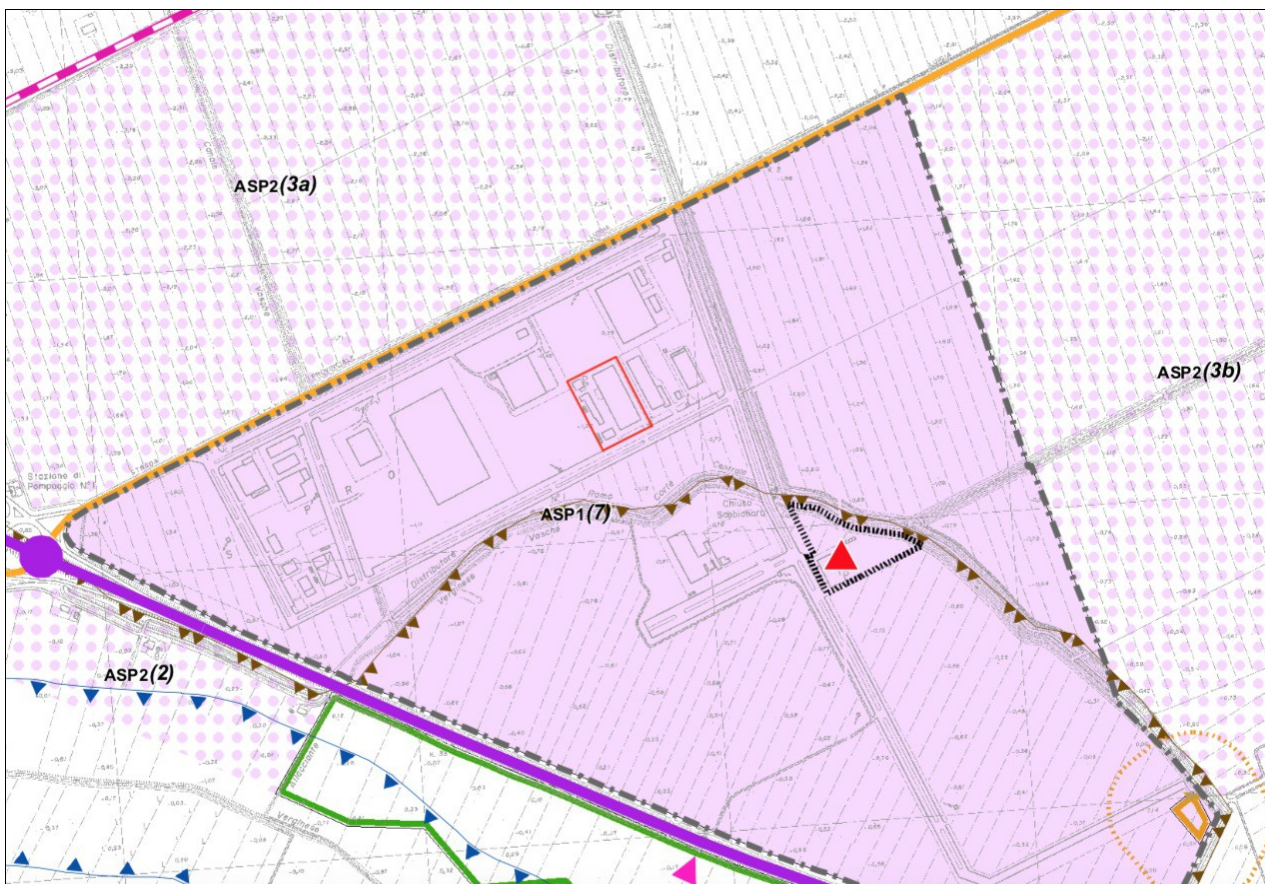
- 13-01-2000 TRASCRIZIONE CONTRO reg. part. 397 reg. gen. 635 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Atto Pubblici Ufficiali di Ferrara del 28-12-1999 rep. n. 6090 a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]
Grava: piena proprietà su immobile in Ostellato, via G.B.Tiepolo n. 6, al Catasto Urbano foglio. 59 p.IIa 37 D/7, al catasto terreni foglio 59 p.IIa 37 mq 11010.
- 11-10-2011 ISCRIZIONE CONTRO reg. part. 3227 reg. gen. 17466 IPOTECA VOLONTARIA. Derivante da concessione a garanzia di cambiali del Notaio Cancemi Giovanni del 22-09-2011 rep. [REDACTED] a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]
[REDACTED] Capitale: € 190.000,00 Totale: € 190.000,00. Grava: piena proprietà su immobile in Ostellato, via Tiepolo Giovan Battista N.6 al catasto urbano foglio 59 p.IIa 37 D/7.
- 02-12-2016 ISCRIZIONE CONTRO reg. part. 3061 reg. gen. 20249 IPOTECA LEGALE. Derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 della [REDACTED] a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]
[REDACTED] Capitale: € 2.140.917,80 Totale: € 4.281.835,60. Grava: piena proprietà su immobile in Ostellato, al catasto urbano foglio 59 p.IIa 37 D/7.

- 23-02-2017 TRASCRIZIONE CONTRO reg. part. 2312 reg. gen. 3376 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Atto del Tribunale di Marsala del 03-02--2017 rep. 13/2017 a favore: ██████████
██████████ contro: ██████████ sede
██████████. Grava: piena proprietà su immobile in Ostellato al catasto urbano foglio 59 p.IIa 37 D/7.

In merito al paragrafo B del presente capitolo si precisa che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con decreto emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F. su richiesta del Curatore, con costi a carico della parte indicata nell'avviso di vendita.

3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Come da indagine effettuata presso gli Uffici Comunali competenti tramite richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" (v. allegato B.4), il complesso immobiliare ricade ad oggi nelle zone urbanistiche come sotto riportate e così individuate:



Piano Strutturale Comunale (PSC)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 27/11/2009 ed in vigore dal 20/01/2010, classifica gli immobili come segue: **Ambito ASP1 (7) - Ambito specializzato per attività produttive - disciplinato dalle N.T.A. Del PAS all'art. 5.4.**

A titolo riassuntivo si riportano di seguito i principali parametri urbanistici inerenti il lotto:

Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive

1. *Definizione.* Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati.

2. *Capacità insediativa.* In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementata essenzialmente dal completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

3. *Obiettivi da perseguire.* Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese; per l'ambito 'SIPRO', la sua qualificazione come area ecologicamente attrezzata.

4. *Destinazioni d'uso.* Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere o quelle previste all'interno di piani particolareggiati, è ammissibile esclusivamente il nuovo insediamento di medie strutture di vendita considerando le medio-piccole e le medio-grandi limitatamente ai prodotti non alimentari per un massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita per ognuno degli ambiti ASP2 (2) e ASP2 (1), nonché il commercio all'ingrosso;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- le attività turistiche ricettive non sono ammesse;
- gli stabilimenti RIR sono ammessi nei soli ambiti classificati idonei ed individuati ai sensi del successivo comma 9;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

5. *Modalità attuative.* Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

Tutti gli interventi edilizi e le modifiche del processo produttivo anche di natura non edilizia che determinano l'insorgenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), nonché le modifiche di natura edilizia e non edilizia riguardanti stabilimenti RIR in essere che comportino aggravio di rischio, sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto sono, relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, disciplinati dal PSC e dal POC.

6. Parametri edilizi ed ambientali. Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media; nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione o ampliamento i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

Q max = 60% della SF;

UF max = 0,70 mq./mq.;

7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi stabilendone parametri edilizi ed ambientali.

8. Nelle eventuali unità edilizie a tipologia residenziale e nei complessi di edifici ex-rurali che ricadano negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

9. Stabilimenti RIR.

Il PSC individua l'ambito specializzato per attività produttive 'SIPRO', da qualificare come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) come l'unico ambito idoneo all'insediamento ex-novo ovvero trasferimento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, a condizione che l'area di danno sia interamente compresa entro il perimetro dello stabilimento. Negli altri ambiti specializzati per attività produttive non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente.

10. Nel caso di stabilimenti già esistenti alla data di adozione del PSC, qualora, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientrino nelle tipologie indicate dal Dlgs 334/99 e s.m., questi dovranno assicurare (nel caso di permanenza in loco), anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento R.I.R., fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

11. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani.

12. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, nel caso di ampliamento o ristrutturazione, nonché di modifiche anche non edilizie, di uno stabilimento esistente che determinano l'insorgenza della classificazione di stabilimento a rischio di incidente rilevante, come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti RIR in essere, il soggetto gestore, di cui alla lett.d, comma 1, art. 3 del Dlgs 334/99, dovrà allegare alla proposta di intervento l'analisi delle relative aree di danno che non dovranno comunque determinare situazioni di incompatibilità nei termini suddetti. Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

13. Per lo stabilimento RIR esistente alla data di adozione delle presenti norme, il PSC attribuisce al POC la definizione di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e per la mitigazione dei possibili impatti, da attuarsi nell'arco di validità del POC, eventualmente anche attraverso uno specifico Programma di miglioramento ambientale. Il

POC specifica gli interventi eventualmente previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e della sicurezza dei cittadini.”

Piano particolareggiato area industriale - artigianale SIPRO

Norme tecniche di attuazione in base alla Variante P.R.g. Art. 15, 4° comma, lettera c) adottata con atto C.C. n. 5 del 19/02/2004.

- Superficie territoriale: mq. 996.257
- Superficie fondiaria: mq. 741.018
- Superficie stradale: mq. 72.915 (9,84%)
- Superficie parcheggi: mq. 37.126 (5,01%)
- Superficie a verde pubblico: mq. 145.198 (19,59%)
- Rapporto di copertura: Q 50,7 %
- Distanza dalle strade: ml. 7,50
- Distanza dai confini: ml. 5,00

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 27/11/2009, rettificata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 09/02/2010 ed in vigore dal 03/03/2010, classifica gli immobili come segue: **Ambito ASP1.2 - Ambiti specializzati per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA - disciplinato dal RUE al Titolo III.III.**

A titolo riassuntivo si riportano di seguito i principali parametri urbanistici inerenti il lotto:

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla Asp1, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- Asp1.1: Zone totalmente o prevalentemente edificate.
- Asp1.2: Zone edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.
- zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'art. II.10.
- zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. II.2.

ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1

1. Nelle zone urbanistiche Asp.1.1 e Asp1.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 e c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), d6 (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), d7 (impianti di produzione di energia), g1 (mobilità), g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g4 (impianti per l'ambiente), g5 (impianti di trasmissione via etere), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

Nel caso di usi b2,b3,c6,c7, occorre verificare la loro compatibilità con le funzioni produttive nel rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS.

2. Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme ovvero sulla base di specifici interventi programmati dal POC: le medie strutture di vendita (c1.a, c2.a, c1.n, c2.n).

3. La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva :

- nelle zone Asp1.1 nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto.

- nelle zone Asp1.2 nella misura consentita ai sensi del PUA approvato.

4. Nelle singole unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp1.1 Asp1.2 aventi una destinazione d'uso residenziale (non pertinente ad attività produttive) o comunque non congruente con le destinazioni di cui ai commi precedenti, è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 1.

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1

1. In tutte le zone Asp1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. Nelle zone Asp1.1, salvo che nelle unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

- UF max = 0,7 mq./mq.

- IC (prima denominato Q) max = 60% della SF

- SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore

3. Nelle zone Asp1.2, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.

4. Nelle singole unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, fino a che permangono destinazioni d'uso residenziali o comunque non congruenti con l'ambito, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di cambio d'uso per uno degli usi di cui all'art. III.10 primo comma sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma. “

Piano Operativo Comunale (POC)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 27/11/2009, rettificata con delibera di Consiglio Unione n. 5 del 19/03/2014 e variato con delibera di Consiglio Unione n. 4 del 20/03/2018, classifica gli immobili come segue: **Ambito ASP1.2 - Ambiti specializzati per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA - disciplinato dal POC al Titolo VI**

A titolo riassuntivo si riportano di seguito i principali parametri urbanistici inerenti il lotto:

TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 6.1 Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi

1. Il PSC, sulla base dei criteri descritti dalla Valsat, definisce la localizzazione e il dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera.

Art. 6.2 Dimensionamento produttivo del POC

1. Negli ASP1 gli interventi edilizi sono disciplinati dal RUE per intervento diretto e dai PUA vigenti.
2. Il presente POC non programma nuovi ambiti per insediamenti produttivi tipo ASP2.
3. Nel presente POC è stata prevista la funzione di pubblico esercizio b2 nel comparto artigianale ASP1.2 di Rovereto, come localizzato in cartografia e descritto nel Quadro sinottico degli interventi.

Art. 6.3 Ambiti produttivi da Riquilificare (omissis)

Art. 6.4 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in AR-P (omissis)

Art. 6.5 Impianti per la produzione energetica (uso d7)

1. Il presente POC, coerentemente con il quadro normativo non programma la realizzazione di nuovi impianti di produzione energetica, discostandosi dalla direttiva contenuta all'art. 5.10 comma 13 delle Norme di attuazione del PSC (approvato in data 27.11.2009) e dall'art. III.23 del RUE (approvato in data 09.02.2010), considerato che nella valutazione dell'ammissibilità degli impianti si dovrà ora considerare che:

- la compatibilità urbanistica è ridefinita dalle direttive regionali di cui alla DAL ER 28/2010; DGR 46/2011 e ss.mm.ii.;
- i titoli abilitativi sono ridefiniti da normative di rango nazionale di cui al DM 10.09.2010; Dlgs 28/2011 (integrativi del Dlgs 387/2003);
- adeguata valutazione di sostenibilità ambientale va operata in sede di autorizzazione, da acquisirsi secondo le normative vigenti.

Art. 6.6 Nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)

1. Il presente POC recepisce nelle Tavole normative del POC/RUE l'individuazione degli stabilimenti esistenti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del Dlgs 334/99 e s.m.i., nonché il perimetro della relativa "area di danno".
2. Il PSC prevede all'art. 2.23 che il RUE contenga lo specifico elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (RIR) di cui all'art.4 del D.M. 9/05/2001, mentre per gli stabilimenti esistenti lo stesso il PSC attribuisce al POC la definizione di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e per la mitigazione dei possibili impatti, da attuarsi nell'arco di validità del POC, eventualmente anche attraverso uno specifico Programma di miglioramento ambientale. Tuttavia in relazione alle situazioni esistenti si ritengono sufficienti i piani d'emergenza esterno, ai sensi dell'art. 10 comma 2 LR 26/02, a cura della Provincia che devono far parte integrante del Piano di Protezione civile Provinciale e le

attività di informazione, formazione e consultazione della popolazione disposte dalle norme vigenti, oltre alle specifiche disposizioni dettate dal competente comitato tecnico regionale nei provvedimenti autorizzativi già rilasciati o in corso di perfezionamento, pertanto non sono qui dettate ulteriori specifiche disposizioni.

3. In merito a all'insediamento ex-novo ovvero trasferimento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, il PSC individua l'ambito specializzato per attività produttive "SIPRO" da qualificare come (APEA) come l'unico ambito di possibile destinazione, a condizione che l'area di danno sia interamente compresa entro il perimetro dello stabilimento. Negli altri ambiti specializzati per attività produttive non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Il presente POC prende atto inoltre delle indicazioni del DM 14.04.94, secondo cui per l'insediamento dei nuovi impianti, vanno preferite le aree agricole-rurali o, in seconda istanza, quelle industriali o artigianali a densità media-bassa. Pertanto non si ritiene di individuare aree compatibili con l'insediamento o il trasferimento di impianti a rischio. Ne deriva che detti nuovi impianti saranno localizzabili solo mediante procedura di conferenza dei servizi in variante al POC e previo parere vincolante del competente Comitato Tecnico Regionale.

4. Per gli stabilimenti produttivi diversi da quelli indicati al comma 1, già esistenti alla data di adozione del PSC, tutti gli interventi edilizi e le modifiche del processo produttivo o anche variazioni intervenute nella normativa vigente, che comportano la riclassificazione dello stabilimento come RIR, nonché le modifiche di natura edilizia e non edilizia riguardanti stabilimenti RIR in essere che comportino aggravio di rischio, sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto sono disciplinati dal POC, relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00). Per tali stabilimenti si dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento stesso, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo, secondo le procedure indicate al comma 3.

5. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

6. In merito alla compatibilità urbanistica delle trasformazioni entro l'area di danno degli stabilimenti esistenti nella Valsat è operata la verifica ai sensi delle normative vigenti.

7. Fuori dagli interventi programmati dal POC, nelle aree di potenziale danno da stabilimenti a rischio di incidente rilevante individuate in cartografia sono ammessi tutti gli interventi disciplinati dal RUE, sui quali sia acquisito il parere di cui all'art. 13 della LR 26-03 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 13 della LR 26/03 e s.m.i., sono esonerati dal parere di cui al comma precedente seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, che non comportino un aumento delle unità immobiliari, del carico urbanistico o delle superfici utili degli edifici;
- manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- recinzioni, muri di cinta, cancellate, tralicci con esclusione delle linee elettriche;
- pensiline, bacheche, cartelloni e altre strutture per l'esposizione di mezzi pubblicitari."

Potenziale volumetrico del complesso immobiliare e Conclusioni

Ai fini dell'individuazione delle potenzialità urbanistiche del complesso immobiliare per l'individuazione dei possibili interventi edilizi - anche trasformativi - ipotizzabili sul complesso immobiliare, da quanto precedentemente riportato (che risulta anche da indagini informalmente effettuate presso l'Ufficio Tecnico competente) ed analizzando ed interpretando

il "Piano Particolareggiato area industriale – artigianale Sipro" risulta possibile ampliare la superficie coperta in quanto essa non risulta ad oggi saturata. Il Rapporto di Copertura (Q) ammesso è pari al 50,7% (si evidenzia che le definizioni dei parametri edilizi e urbanistici di riferimento non sono quelle del vigente RUE e della DAL n. 922/2017, ma le definizioni presenti nel Regolamento Edilizio vigente al momento dell'approvazione delle NTA dell'area SIPRO, con riferimento all'art. 3 comma 3.4 per cui Q (Rapporto di Copertura) rappresenta la percentuale della Superficie Coperta rispetto alla Superficie Fondiaria.

Da un'analisi delle superfici esistenti e della Superficie Fondiaria del lotto il Rapporto di copertura di cui sopra permetterebbe degli aumenti di superficie da realizzarsi sull'insediamento. La Superficie Coperta massima ammessa sul lotto risulterebbe infatti: Superficie fondiaria del lotto 11.010 mq x Rapporto di copertura 0,507 = 5.582 mq. La Superficie Coperta attuale esistente (senza considerare le porzioni e i vani tecnici costruiti abusivamente, che andranno demoliti) risulta pari a circa 4.844 mq, da cui risulterebbe una Superficie Coperta residua ancora utilizzabile di circa 738 mq.

3.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Stato concessionato

Dall'esame delle varie pratiche e da indagine svolta presso gli Uffici Comunali, risulta che il complesso è stato costruito e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (*vedi allegato B.5*):

- Concessione Edilizia n. 7 prot. 164 del 06/03/1980 relativa alla costruzione del Complesso edilizio;
- Denuncia lavori delle opere in cemento armato presentata al Genio Civile di Ferrara, pratica n. 2983-3209 del 06/10/80 e successive integrazioni in data 13/10/1980 e 16/04/1981;
- Relazione termo-tecnica relativa alle porzioni ad uso sala mensa, servizi igienici e spogliatoi del fabbricato accessorio (C), datata 24/03/1981;
- Relazione termo-tecnica relativa alla Palazzina ad uso residenziale ed uffici (B) datata 04/03/1981;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 54 prot. 1473 del 11/04/1981;
- Certificato di Collaudo statico relativo al complesso industriale relativo alla pratica 2983-3209 del 01/02/1982;
- Concessione Edilizia n. 28 prot. 1275 del 20/03/1982 relativa alla costruzione dell'impianto di depurazione;
- Agibilità n. 54 rilasciata dal Comune di Ostellato in data 24/03/1982.
- Comunicazione per opere interne ex art. 26 prot. 4436 del 20/04/1994 eseguite all'interno del capannone consistenti nella sistemazione di alcune parti della pavimentazione, nel ripristino di alcune parti di intonaco e nell'installazione di due pareti divisorie.

Stato di avanzamento delle opere eseguite e/o eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato concessionato

Dall'analisi dell'ultima pratica edilizia inerente il complesso e dal confronto con lo stato dei luoghi risulta che il complesso industriale sia pressochè conforme nelle sue dimensioni principali allo stato rappresentato nella planimetria generale della Comunicazione per Opere Interne ex art. 26 prot. 4436 del 20/04/1994, mentre esso non risulta conforme alla Variante alla Concessione Edilizia n. 54 prot. 1473 del 11/04/1981.

Anche da intese telefoniche con l'Ufficio Tecnico Comunale è opportuno venga ritenuto come stato legittimo, in merito a superfici e volumi, la Variante alla Concessione Edilizia n. 54 prot. 1473 del 11/04/1981 poiché inerente il complesso nella sua totalità e poiché dotata di elaborati grafici specifici dei fabbricati.

In virtù di quanto sopraccitato si procederà all'analisi della seguenti difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi:

- C - Fabbricato separato accessorio ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, spogliatoi e relativi servizi igienici e mensa: esso risulta, per una piccola parte nello stato di fatto, di maggiori dimensioni (fronte Nord Ovest); tale ampliamento è senza dubbio realizzato ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine di proprietà, pertanto non regolarizzabile pur risultando volume residuo sull'area;
- E e G - vani tecnici (vasca sale e vasca acqua): non è segnalata la presenza di questi volumetti minori e accessori, oggi presenti e senza dubbio realizzati ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine di proprietà, pertanto non regolarizzabile pur risultando volume residuo sull'area;
- D - Impianto di depurazione: risulta diversa la rappresentazione grafica rispetto alla sagoma realizzata; si vuole sottolineare che all'interno della Concessione Edilizia n. 28 prot. 1275 del 20/03/1982 (relativa alla realizzazione dell'Impianto di depurazione) non sono presenti elaborati grafici e resta non chiara l'interpretazione da darsi circa la regolarità amministrativa o meno di quanto segnalato.

Come precedentemente indicato al paragrafo 3.5, il lotto ha una capacità edificatoria (calcolabile in Superficie Coperta) residua e sarebbe stato possibile sanare gli aumenti di superficie relativi ai fabbricati C, E e G se le distanze dai confini di proprietà fossero state superiori ai 5 metri previsti dalle NTA del Piano Particolareggiato area industriale – artigianale Sipro.

All'interno del complesso industriale sono emerse le seguenti difformità minori (non sostanziali, regolarizzabili mediante presentazione di una "SCIA in sanatoria"):

- A: Capannone:

- sono stati realizzati dei divisori interni in posizioni differenti rispetto a quanto regolarizzato e sono state chiuse alcune aperture esterne.

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica e della Normativa Urbanistica ed Edilizia inerente il bene, nonché da intese telefoniche con l'Ufficio tecnico competente, i volumi in eccesso costituenti difformità sostanziali andranno demoliti ai fini della regolarizzazione urbanistica, mentre le difformità non sostanziali risultano regolarizzabili mediante

presentazione di idonea Pratica Edilizia in Sanatoria, il che comporterà la corresponsione di un'oblazione pari a € 300,00.

Rispetto alla situazione catastale, in mappa così come nella planimetria catastale risalente al 05/04/1986, data antecedente alle Pratiche Edilizie esistenti inerenti il complesso, non sono rappresentate le modifiche interne presenti nel capannone A e alla Comunicazione per Opere Interne ex art. 26 prot. 4436 del 20/04/1994; risultano invece rappresentati i vani tecnici E e G precedentemente descritti ed un fabbricato ad uso proservizi (rappresentato lungo il confine sud-Ovest tra la recinzione e la palazzina ad uso abitazione e uffici) non esistente sul posto), da eliminare sia dalla mappa che dalla planimetria catastale.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di aggiornamento della mappa e presentazione nonché deposito della planimetria catastale aggiornata presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

Da quanto sopra non si calcolano pertanto nelle superfici esistenti, ai fini dell'individuazione del valore di mercato, le porzioni edilizie accessorie e l'ampliamento non regolarizzati e non regolarizzabili, prevedendo anzi, nell'analisi dei costi, che esse vadano demolite.

In merito al presente capitolo si precisa che la vendita è forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi (abusi edilizi, etc...) e mancanza di qualità.

3.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare risulta non occupato.

Come in precedenza evidenziato, dalla documentazione in possesso, il bene periziato non risulta essere gravato da alcun tipo di servitù.

4. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la stima del valore del bene si procede tenendo conto di quanto sopra esposto, e con riferimento alla descrizione del bene si analizzano sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza di attrezzature, livello di degrado della zona, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, possibili trasformazioni, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche del bene, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore degli immobili.

Principali caratteristiche del bene con incidenza positiva:

- la zona industriale S.I.PRO. all'interno della quale è collocato l'insediamento, posta a circa 8 km dal centro abitato di Ostellato e pianificata con PUA ai fini della massima valorizzazione della sua vocazione artigianale e soprattutto industriale, è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione del territorio (Strada Provinciale n. 32 Luisa e Raccordo Autostradale RA8), anche in massima parte con mezzi pesanti;
- il complesso industriale mostra una buona appetibilità in quanto la struttura presenta una configurazione planimetrica e spaziale flessibile e funzionale ad ogni attività produttiva;
- da indagini informalmente effettuate risulta eventualmente possibile ampliare il complesso rispettando tutti i parametri edilizi previsti dagli strumenti urbanistici, in quanto la superficie coperta residua non risulta ad oggi saturata;

Principali caratteristiche del bene con possibile incidenza negativa:

- esistono alcune difformità amministrative e catastali, e si rimanda a quanto precedentemente riportato;
- le dotazioni impiantistiche sono in generale di mediocre qualità, usurate nel tempo e danneggiate da atti vandalici, e le finiture interne ed esterne del complesso industriale si presentano anch'esse in stato mediocre;
- l'immobile necessita sicuramente di un intervento di manutenzione ordinaria a straordinaria sistematico per tutte le componenti edilizie, con particolare riguardo per il sistema di copertura, le dotazioni impiantistiche, tutte le finiture, interne ed esterne, essendo da molto tempo inutilizzato (le strutture risultano integre);
- per quanto desumibile da ispezione visiva le coperture del capannone (A) e di una porzione del fabbricato ad uso servizi (C) risultano presumibilmente in cemento amianto (seppur in mancanza di prove di laboratorio). In ogni caso lo stato di danneggiamento ed usura nel tempo di tali coperture rende necessaria la loro rimozione e sostituzione (solo per il fabbricato A) indipendentemente dal tipo di manto di copertura esistente e quindi dalla necessità o meno di rimozione e smaltimento dell'amianto.

Stima attraverso il più probabile valore venale

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per

identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni similari.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*"Stima degli immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010]

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle tettoie comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **20%**;
- si considera la superficie delle tettoie non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%**;
- si considera la superficie delle pertinenze esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza).
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, vani tecnici, magazzini, soffitte e assimilate non abitabili), ove costituenti unità immobiliari autonome al **50%**; ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;
- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza);

Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si

trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adoterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito sino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

Calcolo superfici complessiva commerciale dei beni immobiliari

Foglio 59, Mappale 37

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
A - Capannone	T	3.600 mq	1	3.600 mq
B - Palazzina uso residenziale ed uffici	T-1	475 mq	1	475 mq
C - Fabbricato separato ad uso magazzino, laboratorio, officina, centrale termica, mensa e servizi	T	585 mq	1	585 mq
* C - Ampliamento del Fabbricato C	T	47 mq	/	/
D - Impianto di depurazione	T	415 mq	0,5	208 mq
E - Vasca acqua*	T	35 mq	/	/
F - Box gas	T	6 mq	0,5	3 mq
G - Vasca sale*	T	26 mq	/	/
Area scoperta pertinenziale	T	6.106 mq	0,1 poi 0,02	495 mq
Totale superficie commerciale				5.366 mq totali

* Superfici realizzate in assenza di idonee pratiche edilizie e non sanabili, e quindi non conteggiate ai fini del calcolo della superficie commerciale complessiva

Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per uso INDUSTRIALE = € 170,00/mq, parametrizzato rispetto allo stato conservativo del bene in esame.

(da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche similari posti nelle vicinanze, Agenzia delle Entrate, www.borsinoimmobiliare.it, www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it, www.casa.it, Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio, vedi tabella seguente)

INDUSTRIALE (stato conservativo medio)

OSSERVATORI IMMOBILIARI	SITI	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
OMI	http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php	200	300	250
MERCATO IMMOBILIARE	https://www.mercato-immobiliare.info	/	/	/
BORSINO IMMOBILIARE	https://www.borsinoimmobiliare.it	160	197	178
IMMOBILIARE.IT	https://www.immobiliare.it	190	332	261

* I valori vengono ridotti per il caso specifico del 30% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Provv. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

AGENZIE IMMOBILIARI (COMPARABLES)	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
IMMOBILIARE.IT, CASA.IT, AGENZIE DELLA ZONA	www.immobiliare.it , www.casa.it	buono	198
	Agenzie della zona	buono	110
		buono	175

**Si considera di dover apportare una riduzione del 5 % quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

Stima del valore complessivo del bene: € 170,00 x 5.366 mq = € 912.220,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Maggiore incidenza sul valore complessivo per capacità edificatoria residua = + **22.000,00**
- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale (costi tecnici ed amministrativi che comprendono: parcelle professionali, oneri di urbanizzazione e/o oblazione, diritti di segreteria - rif: sanatoria opere interne e demolizione volumi non regolarizzabili) = - **€ 4.700,00**
- Spese relative a lavori per il ripristino dei luoghi ai fini della regolarizzazione urbanistica (demolizione di fabbricati e/o porzione di volumi non regolarizzabili compresi oneri per la sicurezza) = - **€ 9.000,00**
- Spese relative ai soli lavori necessarie prevedibili per la manutenzione straordinaria della copertura sul fabbricato A, consistenti nella rimozione del manto di copertura esistente (presumibilmente in cemento-amianto) e nella sua sostituzione con nuovo manto di copertura in pannelli tipo sandwich in doppia lamiera grecata isolata, compresi oneri per la sicurezza, l'allestimento del cantiere e compresi costi tecnici per la progettazione ed oneri amministrativi (Copertura capannone (A) = mq 3.960 x €/mq 35 = - **€ 138.600,00**
- Spese relative ai soli lavori necessarie prevedibili per la rimozione e smaltimento del manto di copertura esistente (presumibilmente in cemento-amianto) nella porzione del Fabbricato C, compresi oneri per la sicurezza, l'allestimento del cantiere e compresi costi tecnici per la progettazione ed oneri amministrativi (Copertura porzione fabbricato (C)= 52 mq x €/mq 30,00 = - **€ 2.500,00**

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 779.420,00

5. CONCLUSIONI

Considerati i valori di mercato dei beni immobiliari sopra riportati, i valori relativi alla quota di proprietà di [REDACTED] (100%) risulta:

LOTTO UNICO Complesso immobiliare a destinazione industriale (Fogli 59 mappale 37)	100,00%	€ 779.420,00 x 100%	€ 779.420,00
---	----------------	----------------------------	---------------------

6. ALLEGATI

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico (A)
- B) - Estratto di mappa (B.1);
 - Visura catastale (B.2)
 - Planimetria catastale (B.3);
 - Certificato di Destinazione Urbanistica (B.4);
 - Stralcio dei titoli edilizi e relativi elaborati grafici (B.5);
- C) - Relazione ipotecaria ventennale e documentazione integrativa (C)

La vendita è effettuata con la formula più ampia "visto e piaciuto" e di conseguenza è necessario che l'acquirente recepisca eventuali informazioni prima dell'acquisto. Non sono stati effettuati rilievi strumentali e rilievi plano-altimetrici di dettaglio delle unità immobiliari e del complesso immobiliare. Non sono stati effettuati controlli sulle presenza di sostanze inquinanti.

Faenza, 31 gennaio 2019

Il Perito Estimatore (C.T.U.)

arch. Nadia Angeli