

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE
GIUDICE DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE
N. 24/2019 R.G.

.....

.....

Curatore: Dott.ssa Monica Catani

"comparto ex fornace del bersaglio"

Perito estimatore: Arch. Riccardo Casamassima

Nomina del 26/08/2019

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

riccardo.casamassima@violaniassociati.it



INDICE

A. PREMESSE
B.DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPARTO
C. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
D. PROVENIENZA DEI BENI
E. SERVITÙ, VINCOLI
F. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
G. INDAGINE AMMINISTRATIVA e REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ...
H. STATO DEGLI IMMOBILI
I. PARERE DELL'UFFICIO DI PIANO
L. STIMA DI VALORE DEGLI IMMOBILI E IPOTESI DI VENDITA
M. STIMA DI VALORE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E IPOTESI DI VENDITA
N. LE FASI DELL'OPERAZIONE
O. ALLEGATI

A PREMESSE

Il Curatore Fallimentare in data 26.08.2019 nominava Perito Estimatore per il procedimento in oggetto lo scrivente Arch. Riccardo Casamassima, con studio in Faenza Via Bergantini n. 6, per procedere nelle operazioni peritali riguardanti le unità immobiliari urbane site in Faenza (RA), Via San Martino.

Ai fini della relazione, presa visione della documentazione agli atti fornita dal Curatore, furono svolti numerosi sopralluoghi, furono effettuati rilievi, presi contatti con l'amministrazione Comunale per definire accordi in merito ad opere di urbanizzazione previste per gli immobili, furono coordinate le operazioni di messa in sicurezza di alcune parti, effettuati gli accertamenti e gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, presso Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), condotte diverse ricerche di mercato per definire i valori.

Dopo questo lavoro l'area in oggetto fu colpita pesantemente dalle due alluvioni di Maggio 2023 e da quella di Settembre 2024, rendendola di fatto inedificabile e "stravolgendo" tutto il Lavoro fatto in precedenza, impostato su di una situazione ambientale e urbanistica che non esiste più. Oggi l'unico valore "vendibile" del comparto è rappresentato dalla sua potenzialità edificatoria che, grazie alla scheda R.32, può essere utilizzata a distanza. Di conseguenza la relazione che segue si concentra sulle modalità di utilizzo di tale potenzialità.

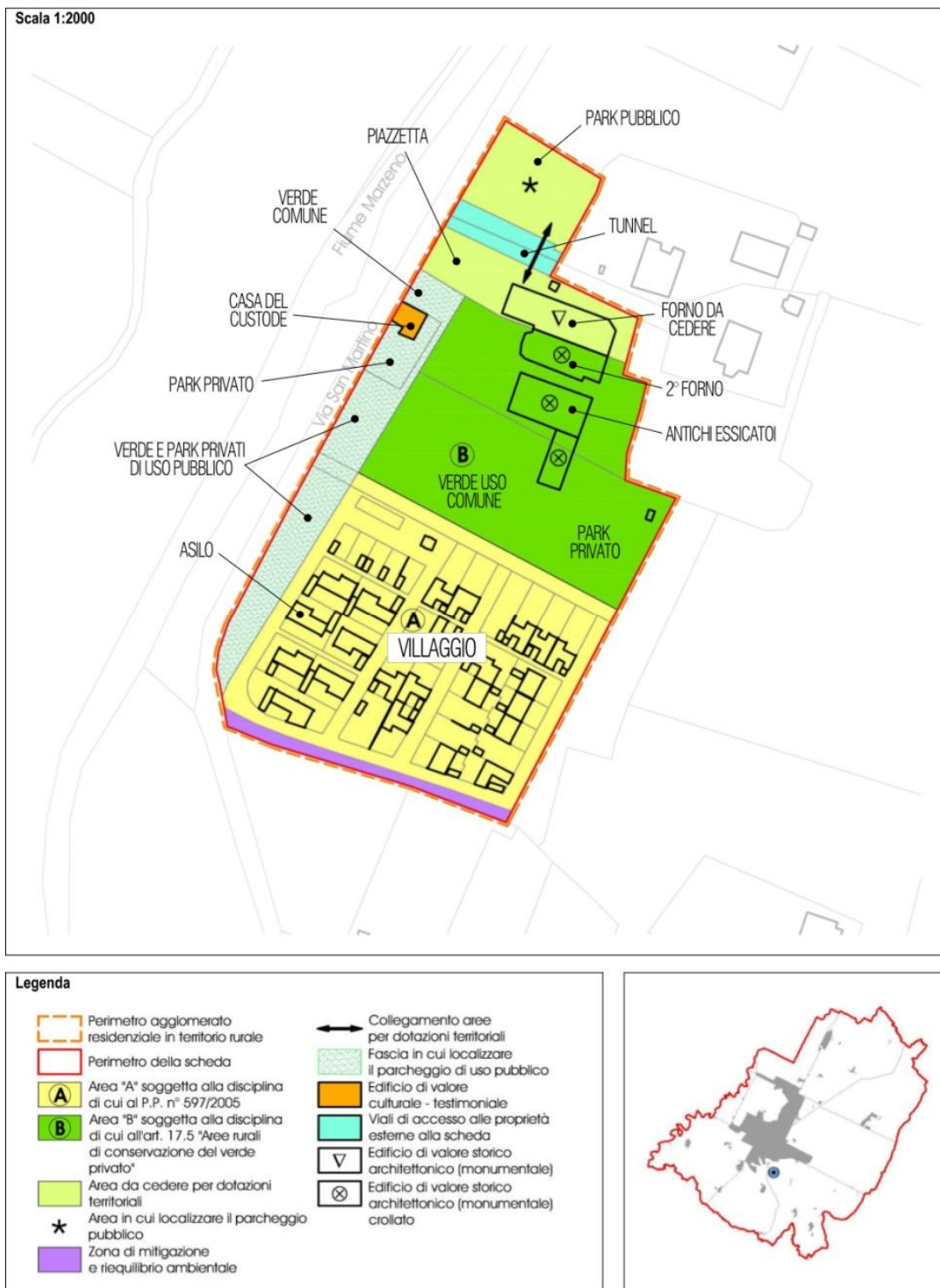
B DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPARTO - SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto è rappresentato da un comparto urbanistico denominato "Area Ex Fornace del bersaglio", area vincolata ai sensi della legge 1089/39 (Sovrintendenza), regolato dalla scheda n.32 del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE di Faenza; RUE prossimo alla scadenza, sostituito dal PUG, Piano Urbanistico Generale, previsto per metà 2026.



Scheda progetto R.32 “Area Fornace del Bersaglio”

3/3



Attualmente il comparto è composto da (vd planimetria scheda R.32 sopra):

- aree pubbliche da cedere al Comune. In parte realizzate ma non completate, avendo il Comune escusso le fidejussioni a garanzia dei lavori, sono già cedibili. Con la cessione si intenderebbero assolti tutti gli obblighi di urbanizzazione. Quest'area comprende i viali di accesso ad altre proprietà, in azzurro nella scheda.
- area A – il villaggio oggi realizzato e venduto a privati.
- Un'area a verde e parcheggi privati di uso pubblico, in gran parte realizzata e utilizzata.
- La casa del custode, fabbricato storico di 241,3 mq SUL (Superficie Utile lorda, come da progetto approvato) mq

commerciali, vincolato come tutto il comparto, in stato di labenza, con il tetto parzialmente crollato, già oggetto di segnalazioni da parte dell'Amministrazione poiché si trova a filo della strada pubblica, con conseguenti interventi di messa in sicurezza, previa una relazione di uno strutturista con oneri a carico della procedura.

e) Area B – gli antichi essiccatoi – l'area in cui era stato approvato un permesso di costruire per la ristrutturazione o realizzazione di circa 24 bilocali. La potenzialità edificatoria fu calcolata in 1.520,2 a destinazione residenziale + 594 mq di SUL a destinazione b1/b2 (funzioni di servizio e direzionali) = 2.114,2 mq SUL

L'area B, insieme al villaggio e alla casa del custode, rappresentava il vero potenziale di tutto il comparto, dove realizzare i fabbricati una volta completate le opere di urbanizzazione e cedute le aree pubbliche.

C IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Alla data del 22.09.2025 i beni risultano così identificati:

Catasto Fabbricati FAENZA

1. Foglio 193 Mapp. 70 Sub 3 Cat. F/1, via San Martino n.121 P.T.
2. Foglio 193 Mapp. 268 Sub 1 Cat. F/2, via San Martino n.121 P.T.
3. Foglio 193 Mapp. 269 Sub 2 Cat. F/2, via San Martino n.121 P.T.
4. Foglio 193 Mapp. 271 Sub 1 Cat. F/2, via San Martino n.121 P.T-1

Catasto Terreni FAENZA

5. Foglio 193 Mapp. 272 Qualità Seminativo Cl. 3, Consistenza Sup. are 51 ca 83, R.D. Euro 33,46, R.A. Euro 34,80

Intestatari catastali

- “ – CF

Diritto 1/1 piena proprietà

La corrispondenza al Catasto Terreni delle unità immobiliari risulta la seguente:

Catasto Terreni FAENZA

- Foglio 193 Mapp. 70 Ente urbano, Sup. are 14 ca 01
- Foglio 193 Mapp. 268 Ente urbano, Sup. are 30 ca 47
- Foglio 193 Mapp. 269 Ente urbano, Sup. are 03 ca 14
- Foglio 193 Mapp. 271 Ente urbano, Sup. are 05 ca 08.

Parti comuni

- Foglio 193 Mapp. 262, B.C.N.C. (PASSAGGIO CARRABILE) AI MAPPALI DA 225 A 258, 263, 268, 269, 272, 275, via san martino n.103 P.T
- Foglio 193 Mapp. 270, B.C.N.C. Foglio 193 Mapp. 270, B.C.N.C. (PERCORSO CARRABILE) AI MAPPALI DA 225 A 258, 263, 268, 269, 271, 272, 275, via san martino n. 103 P.T

Catasto Fabbricati FAENZA

- Cabina Elettrica Foglio 193 Mapp. 275 Sub 1 Cat. D/1, via San Martino n.103 P T Rendita Euro 46,00

Intestatari catastali

- “ – CF

Quota diritto di Proprieta' 3416791/5000000

La corrispondenza al Catasto Terreni dell'unità immobiliare risulta la seguente:



Catasto Terreni FAENZA

- Foglio 193 Mapp. 275 Ente urbano, Sup. ca 10.

D PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di fusione di società a firma Notaio Dott. Valerio Visco in Ravenna 17/02/2003 Rep. 23405/4212 trascritto a Ravenna il 17/03/2003 al Reg. Gen. n. 6229 e Reg. Part. n. 4196, gli immobili originari dai quali sono stati generati gli attuali pervenivano alla “.....”, con sede indalla “.....” con sede in per il diritto di piena proprietà.

E SERVITU' e VINCOLI

I patti e gli obblighi e le servitù che gravano sul comparto e che saranno oggetto di cessione al Comune da parte della procedura, derivano dalla Convenzione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area Fornace del Bersaglio” – Scheda 41, sottoscritta a firma Notaio Bonfanti Rep. N. 50138 del 2707/2005 registrata in data 05/08/2005 al N. 732 serie 2 e trascritta in data 24/08/2005 al Reg. Gen. N. 21557 e Reg. Part. N. 13213 che si allega integralmente.

Tale convenzione è scaduta il 23.08.2018, dopo 13 anni dalla data di avvenuta trascrizione (24.08.2005). Pertanto, per i vincoli urbanistici su tutto il comparto ci si riferisce alla scheda n.32 “Area Fornace del Bersaglio” del vigente RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) come detto in premessa.

F ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di RAVENNA Territorio, si riportano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

Iscrizioni

- art.4645/02.10.2003 volontaria (mutuo fondiario)

a favore

a carico

In calce risultano registrati i seguenti annotamenti:

- annotamento. art.1425/16.03.2006 erogazione parziale di € 885.000,00 (secondo versamento)

- annotamento. art.217/17.01.2007 restrizione di beni

Si restringe da lotto di terreno edificabile in Faenza Via San Martino censito al NCT F.193

M.221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-

M.240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258 (già M.116)

- art.4641/31.07.2006 volontaria (mutuo fondiario)

a favore

a carico

In calce risultano registrati diversi annotamenti, fra i quali:

- annot. art.5535/28.12.2007 Riduzione di somma

Iscriz. ridotta ad € 12.400.000,00 - sorte ad € 6.200.000,00

- annot. art.5536/28.12.2007 Erogazione a saldo di € 1.200.000,00



La somma complessivamente erogata ammontante ad € 6.200.000,00 verrà rimborsata con rate a partire dal 27.08.2008 sino al 27.07.2036

- annot. art.5537/28.12.2007 Restrizione di beni: si restringe da NCEU Faenza F.193 M.225/1-M.263/5-263/6-226/1-228/1-234/1-250/1-263/1-263/2-263/3-263/4.

- annot. art.5538/28.12.2007 Frazionamento in quota

Quota n.22 = iscriz. € 590.000,00 sorte € 295.000,00

grava NCEU Faenza F.193 M.233/1

- annot. art.2876/13.10.2016 Surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater D.Lgs 385/93 a favore

Riguarda la quota di mutuo n.7 con garanzia ipotecaria su villetta in Faenza F.193 M.257/1 e quota di 12,32/1000 sulla cabina elettrica M.275/1.

Trascrizioni pregiudizievoli

- art.8767/08.07.2019 Sentenza dichiarativa di fallimento

atto giudiziario del Tribunale di Ravenna datato 06.06.2019 rep.527/2019

a favore

a carico

Beni:

- intera proprietà su NCEU Faenza F.193 M.70/3 ente urbano; M.268/1 fabbricato; M.271/1

fabbricato; M.269/2 fabbricato; NCT F.193 M.272 terreno; M.233/2 cat.D/8;

- quota 68338/100000 su NCEU Faenza F.193 M.275/1 cat.D/1

Risultano altresì trascritte le seguenti formalità:

- art.13213/24.08.2005 convenzione edilizia

a favore

a carico

Beni: in Faenza V. San Martino NCT F.193 M.70-13-14-116.

- art.3640/09.03.2006 costituzione di diritti reali a titolo oneroso

a favore

a carico di

..... costituisce a carico delle porzioni di terreno censite al F.193 con parte del M.17 (colore rosso nel disegno dimostrativo allegato alla scrittura privata) e a favore dei beni della censiti al F.193 M.70-13-14 (NCEU) e M.116 (NCT) servitù di transito pedonale perpetua e gratuita, con impegno da parte della di eseguire i lavori di rifacimento ex novo della rete fognaria per acque nere a servizio dell'immobile della (i lavori risultano eseguiti).

- art.7406/18.05.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso

a favore



a carico

Beni: in Faenza NCT F.193 M.222-223

Si costituisce servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale che insiste su terreno censito al F.193 M.222 e servitù di passaggio per l'accesso alla cabina.

OSSERVAZIONI

Non risulta trascritto, né volturato, il trasferimento di sede sociale della da a

G INDAGINE AMMINISTRATIVA e REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'esame della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, per il comparto risultavano i seguenti titoli abilitativi, che hanno legittimato la potenzialità edificatoria in oggetto:

- Permesso di Costruire n.143 del 30.06.2005 Prot. Edil. n. 653 del 30/06/2005 per *"Opere di Urbanizzazione primaria in riferimento al P.P. Prot. N. 87 del 04/02/2003"*
- Autorizzazione n. 597 del 02.08.2005, Prot. Edil. n. 87 del 04/02/2003 per *"Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata"*;
- Permesso di costruire n. 144 del 02.08.2005 Prot. Edil. n. 758 del 20/07/2005 per *"Restauro con cambio di destinazione d'uso della Fornace del Bersaglio"*
- Permesso di costruire n. 145 del 02.08.2005 Prot. Edil. n. 637 del 28/06/2005 per *"Costruzione di complesso residenziale di n. 34 alloggi con tipologie a schiera e unifamiliari – Scheda n. 41 "Area Fornace del Bersaglio" – stralcio D."*
- Denuncia di Deposito Prot. N. 245 del 04.08.2005 per *"Costruzione di nuovo insediamento residenziale"*
- Denuncia di Deposito Prot. N. 194 del 03.08.2007 in Variante alla N. 245/2005;
- Permesso di costruire n. 107 del 16.07.2008 Prot. Edil. n. 611 del 10/06/2008 per *"Restauro con cambio di destinazione d'uso della Fornace del Bersaglio"*
- DIA Prot. Edil. n. 814 del 06.08.2008 per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire N. 145 del 02.08.2005 con fine lavori presentata in data 08.09.2005 - Pratica SUAP n. 729/2008 Prot. N. 3268/2008 per *"Cambio d'uso per realizzazione asilo"*;
- Domanda di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale Prot. 22.09.2008 Prot. Edil. 637/2005 – 814/2008 – Rif. Ufficio NIP 317/2008 presentata con Certificazione *provvisoria* di Conformità Edilizia e Agibilità asseverata dal tecnico e Certificato di Collaudo Generale in data 10.09.2008, valida fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Scheda 41 (Tav. P3 del PRG) *"Area Ex Fornace del Bersaglio"* come precisato dal Responsabile del Procedimento del Settore Territorio del Comune di Faenza con comunicazione in data 24.09.2008;
- Parere favorevole Prot. 72087 del 21.09.2009 del Dipartimento di Sanità Pubblica AUSL Ravenna – Ambito Territoriale di Faenza rilasciato dall'Ufficio Nuovi Insediamenti Produttivi Rif. N. 317/2008.

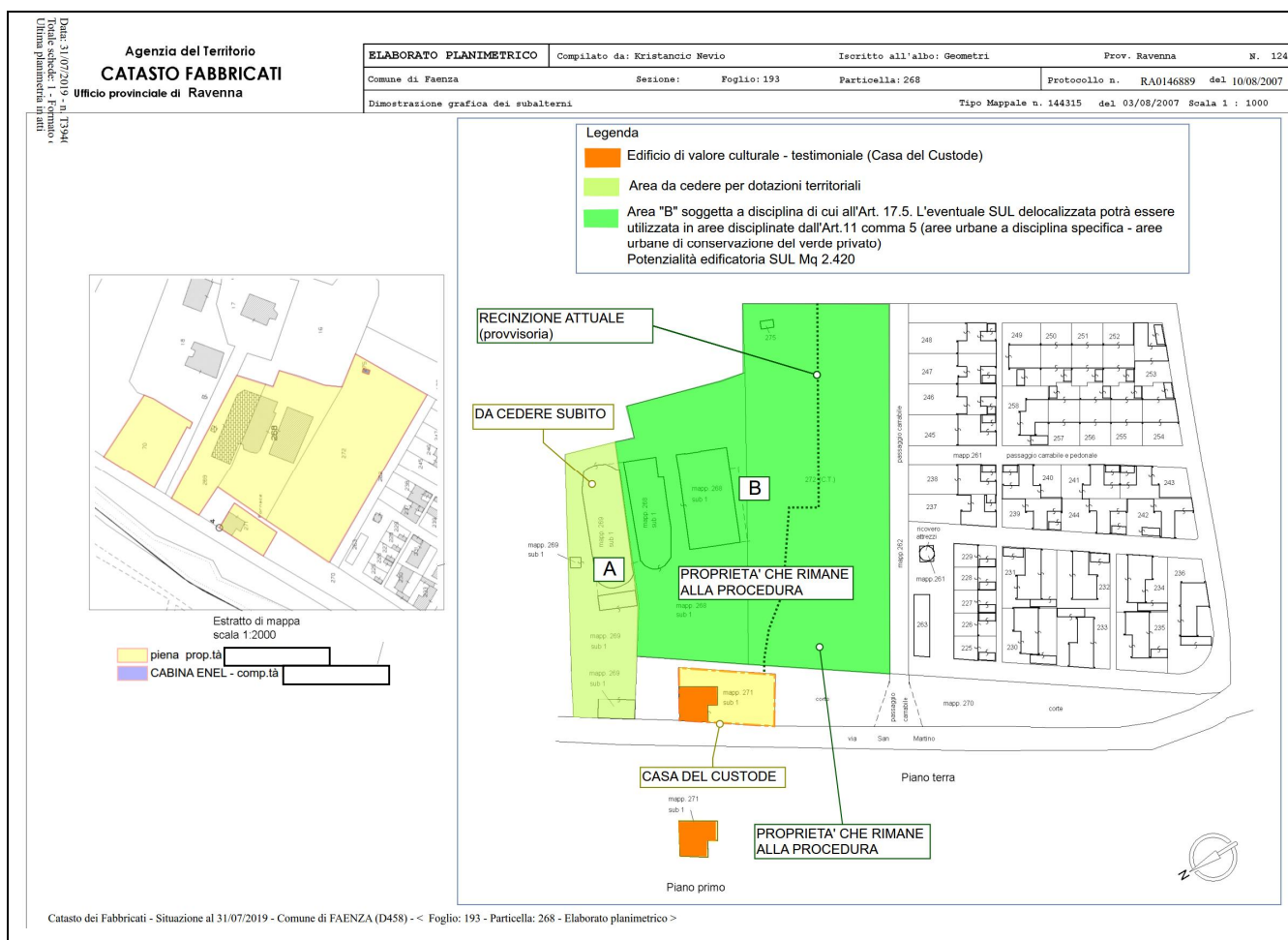
Il 30 novembre 2012 i soggetti attuatori chiedono la riduzione della potenzialità e il suo trasferimento.

- Scheda di RUE R32 Area FORNACE DEL BERSAGLIO – RUE adottato il 21.07.2014.



H STATO DEGLI IMMOBILI

Tutto il comparto, compreso il villaggio abitato, è purtroppo una delle aree più esposte di tutto il territorio Faentino al rischio alluvione, trovandosi vicina al punto in cui il torrente Marzeno tracima, non essendoci ancora oggi alcun sistema di contenimento in caso di piene. Tant'è che è stato colpito da tutte le 3 alluvioni che si sono succedute: dalle due alluvioni del maggio 2023 e successivamente dall'alluvione di settembre 2024. In particolare, da quella del 17 maggio 2023, con l'acqua arrivata con una corrente molto violenta a più di un metro di altezza. Tali eventi hanno inoltre dilatato in modo significativo i tempi del necessario confronto con l'Amministrazione Comunale.



In questa situazione ci si concentra sulle parti che rimarranno alla procedura, una volta fatta la cessione di cui al punto a) del precedente capitolo B:

La casa del custode, se prima era labente, ora è considerata a rischio dalle autorità, trovandosi a filo strada e con il tetto parzialmente crollato. È teoricamente ristrutturabile ma vincolata dalla Sovrintendenza, che può richiedere in qualsiasi momento interventi di consolidamento volti alla conservazione dell'immobile.

Di fatto un immobile a rischio, che andrebbe consolidato e ri-recintato, vincolato, in una posizione poco felice, con necessità di consolidamento, a rischio allagamento o quanto meno evacuazione.

L'area B, che oggi è un'area di ruderi degli antichi essiccatoi, ricoperta da fango e da una vegetazione spontanea ormai

impenetrabile, avendo raggiunto dimensioni enormi. È anch'essa vincolata dalla Sovrintendenza e quindi soggetta all'obbligo di pulizia, manutenzione, messa in sicurezza. Andrebbe ripulita da tutta la vegetazione, ri-recintata, perché la recinzione provvisoria è crollata, spostando sul confine di proprietà la recinzione; la vecchia era stata fatta arretrata, lasciando una parte dell'area a disposizione del villaggio per un parco giochi dei bambini (!).

Di fatto un'area a rischio, senza alcuna appetibilità sul mercato, con alti costi di gestione e manutenzione.

Quest'area ha una potenzialità edificatoria di 6.640 mc corrispondenti a circa 2.141,9 mq di Superficie Utile Lorda SUL. Potenzialità che, da scheda R32 e in base al parere dell'ufficio urbanistica (si veda il capitolo RISPOSTA UFFICIO DI PIANO SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA – potenziale utilizzabile in aree urbane di conservazione del verde privato, con un limite di max 250 mq di SUL per ogni lotto esistente al momento di approvazione della scheda)

In sintesi, i circa 2.141,9 mq di SUL potrebbero essere trasferiti, in più "blocchi" di 250 mq massimo per ogni lotto, su aree esistenti a "verde privato".

NB l'intera scheda verrà annullata dall'adozione del PUG, prevista per aprile – giugno 2026. Con l'annullamento verrebbero meno i diritti edificatori e la delocalizzazione degli stessi.

I PARERE DELL'UFFICIO DI PIANO

Con l'ipotesi di utilizzare su altre aree la potenzialità edificatoria, è stata presentata una richiesta di chiarimenti al servizio urbanistica sui punti ritenuti essenziali per un potenziale acquirente. Si riporta quindi integralmente il riscontro alla richiesta di chiarimenti presentato con Prot. n. 65972/2025 al Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano dell'Area Territorio e Ambiente – Unione della Romagna Faentina, rilasciato in data 07.07.2025 che viene allegato in calce alla presente relazione:

"1. È possibile vendere la potenzialità edificatoria prevista, in più lotti di vendita di max 250 mq di SUL, a diversi proprietari?"

Si, la vendita di SUL è libera fino ad esaurire il totale della potenzialità residua. Si precisa che il limite del 250 mq di SUL è riferito alle potenzialità realizzabili in ogni "lotto o unità di intervento (1)" (la cui definizione è contenuta all'art. 2.2) classificato dal RUE come art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

Si precisa anche che la Scheda R.32 del RUE prevede che "nell'area contraddistinta nella scheda con la lettera "A" sarà possibile ampliare la Sul esistente mediante la chiusura vetrata di pergolati, portici o tetterie già previste nel Piano Particolareggiato e/o con nuovi ampliamenti realizzati in strutture leggere di altezza massima non superiore a quella esistente (compresi pergolati, portici o tetterie) e con Sul non superiore al 10% della Sul esistente". Tali ampliamenti sono possibili nei limiti della SUL residua. (1)

Per comodità si riporta la definizione di "lotto o unità di intervento": "Fatte salve diverse disposizioni delle norme di zona, gli indici e i parametri urbanistici da applicare ai lotti sono riferiti ai limiti di zonizzazione o ai perimetri d'intervento, da determinare in relazione alla situazione proprietaria alla data del 31.12.2010. L'esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e zone nelle Tavv. P.3 "Progetto" -che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto esistente per i singoli lotti."

2. Ai fini del calcolo della SUL totale, si può assumere un totale di mq 2.141,9 con destinazione residenziale?



Si, la SUL residua può essere considerata pari a mq 2.141,9 in base al calcolo svolto nella Relazione del CTU ed utilizzata interamente per usi residenziali. Per completezza si segnala che la SUL ricollocata su aree urbane di conservazione del verde privato può essere utilizzata anche per gli altri usi ammessi in tali aree (turistico-ricettiva, funzioni di servizio di tipo diffusivo, attività di servizio alle persone, funzioni direzionali, pubblici esercizi, etc.), come di seguito indicato.

3. In alternativa quanti mq di SUL sono destinati a residenziale quanti a destinazione b1/b2?

Vale quanto riscontrato al punto precedente. Si evidenzia che le destinazioni ammesse nel lotto di intervento verso cui ricollocare le potenzialità edificatorie (classificato art. 11.5 del RUE), sono quelle dell'art. 3 lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f). Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 sono consentite fino al 30% della Sul esistente. La verifica ed il rispetto di tali parametri deve essere svolta con riferimento a tutto il lotto di intervento.

4. Ai fini dell'utilizzo a distanza della SUL, i proprietari, acquirenti dei diritti, possono presentare il solo atto di acquisto/certificazione notarile, che ne attesti la proprietà?

L'utilizzo della SUL a distanza presuppone la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio, nell'ambito del quale dovrà essere asseverata la disponibilità dell'area (proprietà o altro idoneo diritto reale) e l'acquisizione dei diritti edificatori a distanza, fatte salve le verifiche sugli atti che può fare l'Ente in sede di controllo.

5. La validità del diritto di utilizzare a distanza tale potenzialità, con un max di 250 mq di SUL per ogni lotto ricadente negli articoli di cui alla scheda, ha durata fino all'adozione del nuovo PUG?

Fino all'adozione del PUG le suddette potenzialità sono assicurate. Oltre tale data dipenderà dalle previsioni del PUG stesso."

L STIMA DI VALORE DEGLI IMMOBILI E IPOTESI DI VENDITA

Prima dell'alluvione non era stato possibile stimare gli immobili ai fini di una vendita all'asta, non essendo terminato il procedimento di determinazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione necessarie per assolvere gli obblighi della convenzione; ed essendo ancora in corso le attività finalizzate all'escussione delle fidejussioni.

Non essendo in quel momento definiti i diritti e gli oneri in capo ad un ipotetico aggiudicatario, si era ritenuto inutile sostenere i costi di aste che, con ogni probabilità, sarebbero andate deserte.

CASA DEL CUSTODE

Allo stato attuale si può affermare che, essendo foriera unicamente di costi per il suo mantenimento (trattandosi di un immobile vincolato, la proprietà ha l'onere di conservare l'edificio) e di messa in sicurezza dal rischio di crollo anche parziale verso la strada pubblica con cui confina, di fatto la "casa del custode" ha valore pari a zero: gli oneri superano il suo ipotetico valore.

IMMOBILI AREA B antichi essicatoio

Per gli stessi motivi e con le stesse considerazioni fatte per la casa del custode, con l'aggravante che non esistono neanche dei fabbricati ma solo ruderi, il valore degli immobili dell'AREA B ha valore pari a zero

In sintesi, il valore TOTALE dell'AREA B più la CASA DEL CUSTODE, viene stimato pari a zero



M STIMA DI VALORE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Considerati gli accadimenti legati all'alluvione ed il limitato tempo a disposizione tra un'asta e la decadenza dei diritti edificatori con l'adozione del PUG – ipotizzabile prudenzialmente a fine aprile – si riduce drasticamente la platea di potenziali interessati. Da un confronto con un'area simile, per caratteristiche e posizione rispetto alla città, ipotizzando un prezzo di euro 80 al mq, per la potenzialità edificatoria si può stimare un valore totale arrotondato di euro 170.000,00 del totale di potenzialità edificatoria.

In sintesi, il valore della POTENZIALITÀ EDIFICATORIA viene stimato in euro 170.000,00, da suddividere in lotti d'asta per superfici fino a un massimo di 250 mq di potenzialità.

N FASI DELL'OPERAZIONE

Dai confronti con l'Amministrazione, considerata la risposta dell'ufficio di piano di cui ai capitoli precedenti, considerata la situazione attuale di inedificabilità di fatto, le fasi per arrivare all'asta sarebbero le seguenti:

1. Si cedono al Comune le aree urbanizzate sulle quali l'Amministrazione ha escusso le fidejussioni.
2. Si vende all'asta il potenziale edificatorio derivante dal comparto. Chi acquista all'asta diventa titolare di un diritto edificatorio senza avere alcun obbligo o gravame relativo al comparto.
3. Si cede gratuitamente al Comune tutto il comparto in capo alla procedura.

In sostanza questo percorso, a prescindere dall'acquisizione dell'area da parte del Comune, prevede che chi acquista la potenzialità edificatoria sia totalmente svincolato dai destini dell'area, in termini di obblighi, gravami e ogni altro onere.

O ALLEGATI

- Parere Unione Romagna Faentina del 07.07.2025
- Scheda Urbanistica di RUE R.32 "Area Fornace del Bersaglio"

Confidando di avere adempiuto a quanto richiesto dall'incarico, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Faenza 23/09/2025

Il Perito

Arch. Riccardo Casamassima





Area Territorio e Ambiente
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

Prot. n. *cfr. segnatatura.xml*
Class. 06-02 Fasc.xxxx
Rif. prot. in arrivo n. 65972/2025

Faenza, 07.07.2024

Spett.li

Curatrice fallimentare Fallimento

Dott. Monica Catani

Perito estimatore

Arch. Riccardo Casamassima

OGGETTO: COMUNE di FAENZA. "Area Fornace del Bersaglio" sita in via San Martino – scheda RUE R.32.

Riscontro a vs. nota assunta al prot. 65972/2025

Con la presente si riscontra per punti con quanto di seguito, ai quesiti posti nella nota sopra citata:

1. È possibile vendere la potenzialità edificatoria prevista, in più lotti di vendita di max 250 mq di SUL, a diversi proprietari?

Sì, la vendita di SUL è libera fino ad esaurire il totale della potenzialità residua. Si precisa che il limite del 250 mq di SUL è riferito alle potenzialità realizzabili in ogni "lotto o unità di intervento" ⁽¹⁾ (la cui definizione è contenuta all'art. 2.2) classificato dal RUE come art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

Si precisa anche che la Scheda R.32 del RUE prevede che "nell'area contraddistinta nella scheda con la lettera "A" sarà possibile ampliare la Sul esistente mediante la chiusura vetrata di pergolati, portici o tettoie già previste nel Piano Particolareggiato e/o con nuovi ampliamenti realizzati in strutture leggere di altezza massima non superiore a quella esistente (compresi pergolati, portici o tettoie) e con Sul non superiore al 10% della Sul esistente". Tali ampliamenti sono possibili nei limiti della SUL residua.

⁽¹⁾ Per comodità si riporta la definizione di "lotto o unità di intervento": "Fatte salve diverse disposizioni delle norme di zona, gli indici e i parametri urbanistici da applicare ai lotti sono riferiti ai limiti di zonizzazione o ai perimetri d'intervento, da determinare in relazione alla situazione proprietaria alla data del 31.12.2010. L'esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e zone nelle Tavv. P.3 "Progetto" -che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto

Via Zanelli n. 4 - 48018 Faenza c.f. 90028320399 p.iva 02517640393 PEC: pec@cert.romagnafaentina.it
Responsabile del procedimento urbanistico: Arch. Daniele Babalini - tel 0546 691525 email: danielle.babalini@romagnafaentina.it
Referente per la pratica urbanistica: Arch. Benedetta Lazzari - 0546/691554 email: benedetta.lazzari@romagnafaentina.it



Area Territorio e Ambiente
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

esistente per i singoli lotti.”

2. Ai fini del calcolo della SUL totale, si può assumere un totale di mq 2.141,9 con destinazione residenziale?

Si, la SUL residua può essere considerata pari a mq 2.141,9 in base al calcolo svolto nella Relazione del CTU ed utilizzata interamente per usi residenziali. Per completezza si segnala che la SUL ricollocata su aree urbane di conservazione del verde privato può essere utilizzata anche per gli altri usi ammessi in tali aree (turistico-ricettiva, funzioni di servizio di tipo diffusivo, attività di servizio alle persone, funzioni direzionali, pubblici esercizi, etc.), come di seguito indicato.

3. In alternativa quanti mq di SUL sono destinati a residenziale quanti a destinazione b1/b2?

Vale quanto riscontrato al punto precedente. Si evidenzia che le destinazioni ammesse nel lotto di intervento verso cui ricollocare le potenzialità edificatorie (classificato art. 11.5 del RUE), sono quelle dell'art. 3 lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f). Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 sono consentite fino al 30% della Sul esistente. La verifica ed il rispetto di tali parametri deve essere svolta con riferimento a tutto il lotto di intervento.

4. Ai fini dell'utilizzo a distanza della SUL, i proprietari, acquirenti dei diritti, possono presentare il solo atto di acquisto/certificazione notarile, che ne attesti la proprietà?

L'utilizzo della SUL a distanza presuppone la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio, nell'ambito del quale dovrà essere asseverata la disponibilità dell'area (proprietà o altro idoneo diritto reale) e l'acquisizione dei diritti edificatori a distanza, fatte salve le verifiche sugli atti che può fare l'Ente in sede di controllo.

5. La validità del diritto di utilizzare a distanza tale potenzialità, con un max di 250 mq di SUL per ogni lotto ricadente negli articoli di cui alla scheda, ha durata fino all'adozione del nuovo PUG?

Fino all'adozione del PUG le suddette potenzialità sono assicurate. Oltre tale data dipenderà dalle previsioni del PUG stesso.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Area Territorio e Ambiente
Arch. Lucio Angelini
(documento sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Via Zanelli n. 4 - 48018 Faenza c.f. 90028320399 p.iva 02517640393 PEC: pec@cert.romagnafaentina.it
Responsabile del procedimento urbanistico: Arch. Daniele Babalini - tel 0546 691525 email: danielle.babalini@romagnafaentina.it
Referente per la pratica urbanistica: Arch. Benedetta Lazzari – 0546/691554 email: benedetta.lazzari@romagnafaentina.it



Scheda progetto R.32 “Area Fornace del Bersaglio”

1/3

(*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via San Martino	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4
Estensione dell'area	circa 27.000 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(*) Intervento edilizio diretto conforme a quanto stabilito nel Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005. (*) Fino alla scadenza della convenzione relativa al Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005, gli interventi sono soggetti alla disciplina in esso definita; una volta scaduta la convenzione, fino al completo assolvimento degli obblighi in essa contenuti, gli interventi ammessi non possono eccedere la manutenzione straordinaria. (*) Una volta scaduta la convenzione relativa al Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005 e assolti gli obblighi in essa contenuti gli interventi conformi alla scheda possono attuarsi con intervento edilizio diretto.
------------------	--

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, fino al 50% della Sul ammessa dal Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005 e limitatamente alle funzioni di cui alle lettere b1, b2 e all'artigianato di servizio di cui alla lettera b4. (-) Una volta scaduta la convenzione relativa al Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005 ed assolti gli obblighi in essa contenuti, le funzioni ammesse rimangono quelle previste dal Piano con le seguenti precisazioni: - nell'edificio di valore storico architettonico contraddistinto nella scheda con il simbolo “▼” sarà possibile prevedere, oltre alle funzioni miste e di servizio di cui alla lettera B dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettere b1, b2 e b4 limitatamente all'artigianato di servizio, già ammesse dal Piano Particolareggiato, anche le funzioni di cui alla lettera b3 per una quota non superiore al 30% della Sul.
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Le potenzialità edificatorie ammesse sono quelle previste dal Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005. (-) Una volta scaduta la convenzione relativa al Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005 ed assolti gli obblighi in essa contenuti, le potenzialità edificatorie ammesse rimangono quelle previste dal Piano Particolareggiato con le seguenti precisazioni: - nell'area contraddistinta nella scheda con la lettera “A” sarà possibile ampliare la Sul esistente mediante la chiusura vetrata di pergolati, portici o tettoie già previste nel Piano Particolareggiato e/o con nuovi ampliamenti realizzati in strutture leggere di altezza massima non superiore a quella esistente (compresi pergolati, portici o tettoie) e con Sul non superiore al 10% della Sul esistente; - nell'area contraddistinta nella scheda con la lettera “B”, da disciplinarsi con le regole di cui all'art. 17.5 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali di conservazione del verde], sarà possibile, con accordo di cui all'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. e in coerenza con gli obiettivi del PSC, prevedere la delocalizzazione a distanza del volume potenzialmente edificabile attribuito dal Piano Particolareggiato agli edifici di valore storico-architettonico crollati e indicati nella scheda con il simbolo “⊗” oppure, in alternativa, prevedere l'acquisizione in proprietà comunale di tali edifici una volta recuperati (da destinarsi ad usi plurimi di interesse generale fra i quali, ad esempio: incubatore per giovani artisti e ambienti espositivi, ristoranti, laboratori e uffici, deposito del Museo archeologico, ecc.) mediante la permuta di tali potenzialità con terreni di proprietà comunale altrove collocati o mediante altri metodi compensativi disciplinati dall'accordo. L'eventuale Sul delocalizzata potrà inoltre essere utilizzata in aree disciplinate dall'art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]; in tali aree la Sul acquisita dovrà essere realizzata nei modi e nelle quantità previsti nell'art. 29 [Incentivi] in riferimento all'art. 11.5 “Aree urbane di conservazione del verde privato”.
-----------------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) Infrastrutture per l'urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato all'allacciamento a rete fognaria pubblica collettata a pubblico depuratore. Ovvero le condizioni di un eventuale mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come
--	---



Scheda progetto R.32 “Area Fornace del Bersaglio”

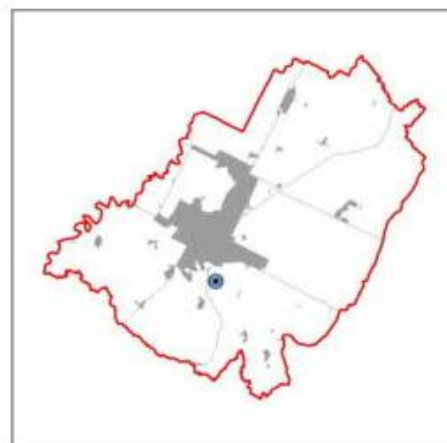
3/3

Scala 1:2000

**Legenda**

- Perimetro agglomerato residenziale in territorio rurale
- Perimetro della scheda
- A Area "A" soggetta alla disciplina di cui al P.P. n° 597/2005
- B Area "B" soggetta alla disciplina di cui all'art. 17.5 "Aree rurali di conservazione del verde privato"
- Area da cedere per dotazioni territoriali
- * Area in cui localizzare il parcheggio pubblico
- Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale

- ↔ Collegamento aree per dotazioni territoriali
- Fascia in cui localizzare il parcheggio di uso pubblico
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Viali di accesso alle proprietà esterne alla scheda
- ▽ Edificio di valore storico architettonico (monumentale)
- ⊗ Edificio di valore storico architettonico (monumentale) crollato



Scheda progetto R.32 “Area Fornace del Bersaglio”

2/3

	riferimento criteri di valutazione tecnici economici in rapporto ai benefici ambientali conseguibili con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento degli scarichi derivanti da edifici sparsi (nuclei isolati) o da reti fognarie pubbliche non collegate derivanti da agglomerati esistenti o di nuova formazione.
Attrezzature e spazi collettivi	(-) Attrezzature e spazi collettivi previsti nel Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005.
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) L'area individuata nella parte grafica della presente scheda come “Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale” è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] e all'art. 30 [Compensazioni - Obiettivo sostenibilità].

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE “ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI”

Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti su via San Martino.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento del parcheggio privato di uso pubblico, permeabile ed alberato, localizzato, così come indicato nella parte grafica della presente scheda, nella parte prospiciente la via San Martino.
Prestazione identità	Edifici (*) La disciplina delle trasformazioni edilizie è stabilita dal Piano Particolareggiato n. 597 del 02.08.2005. (-) Ad esclusione degli edifici su cui sono previsti interventi di recupero (edifici classificati di valore storico-architettonico e/o culturale-testimoniale), l'altezza massima ammessa è pari a 6,50 m. (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico e/o culturale-testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

