TRIBUNALE DI BOLZANO

0^0^0^0^0

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

0^0^0^0^0

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diàphora 1"** [d'ora in avanti denominato semplicemente ***"Fondo"***] effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società **"Raetia SGR s.p.a. in liquidazione"** avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio 12 - [d'ora in avanti denominata "***Raetia"***]

0^0^0^0^0

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. GIUSTINO DI CECCO**

Dott. Avv. FRANCO BENASSI

0^0^0^0^00^0^0^0^0

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

costituito dai sottoesposti cespiti, così come esposti nella "descrizione immobili" allegata all'Atto di Rettifica di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 31 marzo 2009:

Comune di OZZANO dell'EMILIA - (BO)

Catasto Fabbricati:

fg. 26 - part.lla 54 - cat.: D/1 - R.C. € 36,15 - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 60 - sub. 5 - cat.: D/7 - R.C. € 47.173,17 - Via Olmatello, n. 21 - piano: S1-T-1-2-3

fg. 26 - part.lla 60 - sub. 9 - BCNC - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 314 - cat.: area urbana - cons.: 21.518 m^2 - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 315 - cat.: area urbana - cons.: 4.325 m^2 - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 316 - cat.: area urbana - cons.: 25.242 m^2 - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 317 - cat.: area urbana - cons.: 32.236 m^2 - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 319 - sub. 1 - BCNC - Via Olmatello - piano: T

fg. 26 - part.lla 319 - sub. 2 - cat.: B/5 - cl.: 1 - cons.: 3.356 m^3 - R.C. € 2.426,52 - Via Olmatello - piano: T -

fg. 26 - part.lla 319 - sub. 3 - cat.: D/1 - R.C. € 66,00 - Via Olmatello - piano: T

Catasto Terreni:

fg. 26 - part.lla 54 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 00 are 03 ca 40 -

fg. 26 - part.lla 60 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 00 are 61 ca 46 -

fg. 26 - part.lla 253 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 00 are 03 ca 40 - deduz.: BSA P2A - R.D. € 4,41 - R.A. € 2,28 -

fg. 26 - part.lla 277 - qual.: SEMIN IRRIG - cl.: U - sup.: ha 00 are 05 ca 47 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 6,84 - R.A. € 3,67 -

fg. 26 - part.lla 278 - qual.: SEMIN IRRIG - cl.: U - sup.: ha 00 are 04 ca 12 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 5,15 - R.A. € 2,77 -

fg. 26 - part.lla 279 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 00 are 05 ca 18 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 6,47 - R.A. € 3,48 -

fg. 26 - part.lla 280 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 00 are 00 ca 34 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 0,42 - R.A. € 0,23 -

fg. 26 - part.lla 282 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 00 are 00 ca 14 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 0,17 - R.A. € 0,09 -

fg. 26 - part.lla 284 - qual.: SEMIN IRRIG - cl.: U - sup.: ha 00 are 00 ca 02 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01 -

fg. 26 - part.lla 288 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 01 are 50 ca 60 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 188,22 - R.A. € 101,011 -

fg. 26 - part.lla 289 - qual.: SEM IRR ARB - cl.: U - sup.: ha 00 are 00 ca 06 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 0,07 - R.A. € 0,04 -

fg. 26 - part.lla 299 - qual.: SEMIN IRRIG - cl.: U - sup.: ha 03 are 35 ca 38 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 419,17 - R.A. € 225,17 -

fg. 26 - part.lla 314 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 02 are 15 ca 18 -

fg. 26 - part.lla 315 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 00 are 43 ca 25 -

fg. 26 - part.lla 316 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 02 are 52 ca 42 -

fg. 26 - part.lla 317 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 03 are 22 ca 36 -

fg. 26 - part.lla 318 - qual.: SEMIN IRRIG - cl.: U - sup.: ha 00 are 57 ca 47 - deduz.: BA1A BSA P2A - R.D. € 71,83 - R.A. € 38,59 -

fg. 26 - part.lla 319 - ENTE URBANO **-** sup.: ha 00 are 43 ca 64 -

0^0^0^0^0

- Conferimento dell'incarico -

In data 10 febbraio 2015, il Prof. Avv. DI CECCO GIUSTINO, avente studio in Roma - Via Del Banco Spirito, 42 - ed il Dott. Avv. BENASSI FRANCO, avente studio in Cerese di Virgilio (MN) - Via Cisa, 95 -, nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano , a ciò nominati dalla Banca d'Italia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95 del 24 aprile 2014, ebbero a conferire al sottoscritto dott. ing. Giuliano Ferrari, nato a San Benedetto Po (MN) il 30.03.1949, ingegnere libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 402, con studio professionale in Mantova - Via Cantaranino, n.4 -, l'incarico di effettuare una Valutazione Peritale degli immobili appartenenti al suddetto "Fondo di Investimento Diàphora 1" siti in Ozzano dell'Emilia, come in epigrafe particolareggiati, con delega ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria e ad effettuare Accesso agli Atti presso gli Uffici Comunali competenti, e con autorizzazione all'espletamento di ogni operazione tecnica necessaria alla stima dei beni suddetti.

Contestualmente il sottoscritto Professionista dichiarò di accettare l'incarico.

0^0^0^0^0

- Procedura e modalità di stima -

Il sottoscritto ebbe dapprima a prendere visione degli Atti Costitutivi e dei successivi

Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente ai beni ubicati nel Comune di Ozzano dell'Emilia. Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale inerente i terreni, gli immobili ed i beni comuni conferiti nel Fondo Immobiliare, poté appurare che la Società Apportante veniva indifferentemente individuata come "RAETIA SGR s.p.a" con sede in Trento, come "STONE & PROJECT s.r.l." con sede in Bologna, come "STONE & PROJECT s.r.l." con sede in Ozzano dell'Emilia. Le differenti società intestatarie dei beni risultavano tuttavia effettivamente proprietarie della massa dei beni descritti nell'Atto di Apporto e nei successivi Atti di Rettifica di Apporto, e più specificatamente nell'Allegato 'C' all'Atto di Rettifica di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare stipulato in data 31 marzo 2009 dalla dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma, n. 22775 Rep. e n. 8139 Racc.-

Siccome anche le documentazioni catastali riportavano i medesimi riferimenti indicativi dei proprietari dei beni, oltretutto con la grave imprecisione di ubicare, in alcuni casi, la sede di "STONE & PROJECT s.r.l." in Ozzano dell'Emilia dove tale società non aveva mai avuto alcuna sede nè legale nè operativa, ed altresì di indicare ancora la città di Tento come sede legale di "RAETIA", mentre la stessa ha trasferito da tempo tale sede a Bolzano, si è reso indispensabile eseguire un'azione di rettifica da effettuarsi presso l'Ufficio del Territorio di Bologna.

Attualmente tutti i beni confluiti nel Fondo risultano, in maniera corretta, catastalmente intestati a: "***FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI DIAPHORA 1"*** con sede in ***TRENTO***.

Successivamente, previa acquisizione di idonea autorizzazione rilasciata al sottoscritto da parte dei Commissari Liquidatori, si procedette al reperimento, alla presa

visione ed all'acquisizione delle documentazioni e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente al complesso dei beni appartenenti al Fondo ed ubicati nel Comune di Ozzano dell'Emilia. Il tutto al fine di accertarne la liceità edificatoria.

A tal fine, e per anche poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto si è recato più volte presso gli Uffici del Comune di Ozzano dell'Emilia e contestualmente ha potuto effettuare approfonditi e particolareggiati sopralluoghi ai beni oggetto di valutazione volti a verificare la loro corrispondenza con i dati catastali ed autorizzativi reperiti.

Tutto ciò premesso, si è cercato infine di svolgere accurate indagini, sia presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, sia anche presso alcuni tecnici della zona, volte ad appurare nel migliore dei modi quale possa essere ritenuta la più opportuna modalità di vendita e quanto possa essere stimato l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare.

Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, ...) che gravano sui beni in oggetto.

0^0^0^0^0

Come già in epigrafe rapidamente accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze catastali dei fabbricati e dei terreni con i dati specificati nelle documentazioni prodottemi.

Riscontrata una situazione di parziale, ma a volte grave, difformità ed incompletezza, ma soprattutto non risultando aggiornate le Ditte intestatarie dei beni, si è ritenu-

to opportuno, al fine di consentire una corretta emissione degli eventuali Atti di trasferimento, effettuare i relativi aggiornamenti catastali.

Si è anche ottenuto da parte dell'Agenzia del Territorio di Bologna il reinserimento "d'ufficio" nelle mappe catastali della torre piezometrica presente sull'area appartenente al Fondo; torre piezometrica che, dapprima presente, ad un certo punto era "sparita" senza motivazione alcuna dalle mappe medesime.

0^0^0^0^0

Alla luce della situazione riscontrata, che presenta una suddivisione catastale dei terreni del tutto impropria in quanto generatasi a seguito dei molteplici passaggi, divisioni, frazionamenti susseguitisi negli anni, ed anche in considerazione di un mancato adeguamento alle nuove infrastrutture realizzate, si è dato corso ad un parziale accorpamento delle varie particelle ora presenti ed alla contestuale formazione di nuove particelle che vanno ad individuare e ad aggiornare l'effettiva situazione riscontrata.

Il tutto, iniziato, ma non ancora condotto a termine, renderà senz'altro maggiormente corrette e più agevoli le operazioni di trasferimento dei beni in liquidazione.

0^0^0^0^0

- Descrizione e determinazione del valore degli immobili -

A seguito delle varie ed innumerevoli considerazioni sopra menzionate, si ritiene opportuno che, al fine di ottenere il maggior vantaggio economico possibile nelle attuali condizioni del mercato immobiliare, il cespite, pur assai variegato nei suoi componenti, venga posto in vendita in un lotto unico,

La sua consistenza corrisponderà pertanto all'insieme dei beni sopra menzionati, che verranno in seguito meglio riassunti e dettagliati.

0^0^0^0^0

In base ai rilievi ed ai sopralluoghi effettuati si è potuto appurare che il bene consiste in un complesso immobiliare costituito da terreni aventi destinazione agricola e/o commerciale/direzionale per complessivi mq. 150.097 di superficie catastale [di cui 56.232 m^2 accatastati al Catasto Terreni e 93.865 m^2 accatastati al Catasto Fabbricati]; da un fabbricato 'direzionale', ubicato all'interno dell'area commerciale/direzionale ed edificato per complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; da un fabbricato ad uso scolastico, edificato su di un unico piano fuori terra, con annesso piccolo fabbricato di servizio (centrale termica), ubicato all'interno di un'area ad uso agricolo.

Oltre ai due fabbricati menzionati, fanno parte del cespite anche alcuni fabbricati accessori (cabina ENEL, cabina GAS, torre piezometrica).tutti edificati all'interno dell'area commerciale/direzionale.

A miglior descrizione dei singoli beni confluiti nel Fondo, di seguito si vengono a particolareggiare le varie consistenze immobiliari, con indicata anche la specifica delle loro destinazioni d'uso oltre che degli eventuali vincoli, servitù, oneri, formalità su di esse gravanti:

Si anticipa comunque l'attuale contraddizione ancora esistente relativamente ad alcuni mappali che risultano individuati al Catasto Terreni come "seminativi irrigui e/o seminativi irrigui arborati", mentre nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ozzano dell'Emilia in data 02 marzo 2015 gli stessi risultano compresi in "Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali", e viceversa alcuni terreni (pertinenziali all'asilo) risultano individuati al Catasto Terreni come "ente urbano" mentre nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ozzano dell'Emilia in data 02 marzo 2015 gli stessi risultano compresi in " Ambitio ad alta vocazione produttiva agricola"..

A questo proposito si precisa che è in corso una richiesta di chiarimenti, e di eventuali documentazioni probatorie, presso i competenti Uffici del Comune di Ozzano al fine di poter procedere alla omogeneizzazione delle destinazioni d'uso previste dai Regolamenti Comunali con le attribuzioni catastali delle aree.

Le descrizioni, le attribuzioni e le consistenze che seguono fanno fede al Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto si ritiene che la documentazione catastale risulti legalmente meno probatoria:

- terreni ricompresi in "***Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola***", di complessivi ***ha.03.92.87***, di qualità catastale ***'seminativo irriguo***', compresi in parte pure all'interno della "Fascia di rispetto stradale" e dell'"Area di pertinenza fluviale" oltre che all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", degli "Alvei attivi e invasi dei bacini idrici",delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",
- terreni ricompresi in "***Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola***", di complessivi ***ha.01.54.00***, di qualità catastale ***'seminativo irriguo arborato***', compresi in parte pure all'interno della "Fascia di rispetto stradale" oltre che all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",
- terreni ricompresi in "***Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola***", di complessivi ***ha.00.43.64***, di qualità catastale ***'Ente Urbano***', compresi in parte pure all'interno dell'"Area di pertinenza fluviale", oltre che all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",
- terreni ricompresi all'interno della "***Rete stradale e parcheggi di urbanizzazio-***

ne", di complessivi ***ha.00.00.06***, di qualità catastale ***'seminativo irriguo arborato'***, compresi in parte pure all'interno della "Fascia di rispetto stradale" oltre che all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",

- terreni ricompresi in "***Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali***", di complessivi ***ha.00.04.60***, di qualità catastale ***'seminativo irriguo'***, compresi in parte pure all'interno dell'"Area di pertinenza fluviale", oltre che all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",
- terreni ricompresi in "***Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali***", di complessivi ***ha.00.10.79***, di qualità catastale ***'seminativo irriguo arborato'***, compresi in parte pure all'interno dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B",
- terreni ricompresi in "***Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali***", di complessivi ***ha.08.95.01***, di qualità catastale ***'Ente Urbano'***, compresi in parte pure all'interno della "Fascia di riferimento della rete a media tensione (obbiettivo di qualità 0.2 microtesla", ovvero all'interno della "Fascia di rispetto ferroviario", oltre che all'interno dell'"Area di pertinenza fluviale", degli "Alvei attivi e invasi dei bacini idrici", dell'"Area soggetta a controllo degli apporti d'acqua", delle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", dell'"Area di ricarica della falda: settore B", ovvero anche interessati dall'attraversamento di "Elementi minuti di potenziale rilievo ecologico: filtri mesofili"

- Complessivamente, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ozzano dell'Emilia, i terreni ricompresi in "***Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola***" corrispondono ad una superficie complessiva di ha. 05.90.51; i terreni ricompresi all'interno della "***Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione***" corrispondono ad una superficie complessiva di ha. 00.00.06; i terreni ricompresi all'interno della "***Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali***" corrispondono ad una superficie complessiva di ha. 09.10.40.
- Tra le due "classificazioni" [catastale ed urbanistica] risulta pertanto uno "scompenso" di 2.819 m^2, corrispondenti ai 4.364 m^2 pertinenziali all'asilo nido, dedotti i 6 m^2 aventi destinazione d'uso a "Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione" ed i 1.539 m^2 appartenenti alla "Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali"

0^0^0^0^0

Riguardo invece la consistenza degli edifici ancora presenti, si può così riassumere:

- ***Edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale*** di complessivi circa m^2 2.500,00 di superficie coperta e di complessivi circa m^2 8.700,00 di superficie lorda, classificato catastalmente di categoria D/7
- ***Fabbricati di servizio*** (Cabina Enel - cabina GAS - Torre piezometrica) di complessivi circa m^2 120,00 di superficie coperta classificati catastalmente di categoria D/1, ovvero non accatastati
- ***Edificio monopiano a destinazione 'servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo',*** con ***fabbricato 'di servizio' pertinenziale***, di complessivi circa m^2 1.250,00 di superficie coperta e di complessivi circa m^2 900,00 di superficie lorda 'interna', classificati catastalmente ***di categoria B/5 e D/1 rispetti-***

vamente Si puntualizza che l'edificio è dotato di area esterna in pertinenza esclusiva (debitamente recintata) e di strada di accesso dalla pubblica via e che entrambe le aree risultano ancora ricomprese nella "*Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*", come sopra già descritte e computate. ***0^0^0^0^0***

In buona sintesi le aree che costituiscono i cespiti oggetto della presente perizia di stima presentava varie e molteplici destinazioni d'uso, così come sopra descritte ed in appresso riassunte in maniera schematica e fors'anche non esaustiva:

Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Edifici a destinazione commerciale/direzionale

Edifici a destinazione scolastica

Edifici di servizio

Fasce di rispetto stradale

Fasce di rispetto ferroviario

Fasce di riferimento della rete a media tensione

Aree di pertinenza fluviale

Aree soggette a controllo degli apporti d'acqua

Aree di ricarica della falda

Aree interessate dall'attraversamento di elementi minuti di potenziale rilievo ecologico

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola

Anche al momento della stipula dell'Atto di Apporto al Fondo "Diàphora 1" le aree conferite presentavano varie e molteplici destinazioni d'uso alle quali corrisponde-

vano varie e differenti potenzialità edificatorie, così come previste dal piano urbanistico in quel tempo vigente, e come meglio dettagliate nelle normative di attuazione relative alle singole e specifiche zone omogenee.

Successivamente, negli anni 2009-2014, il Comune di Ozzano dell'Emilia si è dotato di nuovi strumenti urbanistici [RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio -; PSC - Piano Strutturale Comunale -; POC - Piano Operativo Comunale -], cui sono seguite anche ulteriori modifiche, integrazioni e varianti.

Il tutto è andato ad aggiornare ed a meglio specificare le precedenti destinazioni d'uso delle aree in oggetto.

Risulta, in linea di massima, che i terreni appartenenti al Fondo appartengono a due grandi macroaree, una a destinazione commerciale/direzionale ed una a destinazione agricola.

La varie attribuzioni risultano meglio e più dettagliatamente specificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ozzano dell'Emilia in data 02 marzo 2015.

In tale documento viene specificato che le varie aree a destinazione agricola risultano tutte comprese all'interno della ***"Zona AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola"***, regolata dal capo 4.6 - artt. 4.6.1 e 4.6.2 - del RUE.

Alcuni delle suddette aree risultano altresì parzialmente ricomprese all'interno della ***"Fascia di rispetto stradale"***, regolata dal capo 3.3 - art. 3.3.2 - del RUE.

Per quanto attiene, viceversa, le aree a destinazione commerciale/direzionale esse risultano tutte comprese all'interno della ***"Zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali"***, regolata dal capo 4.4 - artt. 4.4.1; 4.4.2 e 4.4.3 - del RUE, nonchè, in parte o in toto, all'interno dell'***"Area soggetta a controlli degli apporti d'acqua",*** regolata dal titolo '2' - art. 2.19 - del PSC; all'interno delle

"Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola", regolate dal titolo '2' - art. 2.19 - del PSC; all'interno dell'***"Area di ricarica di falda: settore B"***, regolata dal titolo '2' - artt. 2.5 e 2.6 - del PSC.

L'area individuata dall'ex mapp.le 289 risulta infine compresa all'interno della ***"Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione"***, regolata dal capo 3.3 del RUE, nonchè della ***"Fascia di rispetto stradale"***, regolata dal capo 3.3 - art. 3.3.2 - del RUE; dell'***"Area soggetta a controlli degli apporti d'acqua",*** regolata dal titolo '2' - art. 2.19 - del PSC; delle ***"Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola"***, regolate dal titolo '2' - art. 2.19 - del PSC; dell'***"Area di ricarica di falda: settore B"***, regolata dal titolo '2' - artt. 2.5 e 2.6 - del PSC.

Come visto per le aree a destinazione agricola, anche queste aree aventi diversa destinazione d'uso risultano parzialmente ricomprese all'interno di ulteriori suddivisioni territoriali volte prevalentemente alla salvaguardia della sicurezza e della vulnerabilità del territorio.

Più nello specifico:

- i mapp.li 54-277-317 risultano compresi, in parte o in toto, all'interno dell'***"Area di pertinenza fluviale"***, regolata dal titolo '2' - art. 2.4 - del PSC;
- il mapp.le 317 risulta altresì in parte compreso all'interno degli ***"Alvei attivi e invasi dei bacini idrici"***, regolata dal titolo '2' - art. 2.2 - del PSC;
- i mapp.li 54 e 317 risultano in parte compresi all'interno della ***"Fascia di riferimento della rete a media tensione (obiettivo di qualità 0.2 microtesla)"***, regolata dal capo 3.4 - art. 3.4.2 - del RUE;
- il mapp.le 314 risulta interessato dall'attraversamento di ***"Elementi minuti di potenziale rilievo ecologico: filari mesofili"***, regolata dal titolo '3' - art. 3.3 - del PSC;

- i mapp.li 60-316-314-317 risultano in parte compresi all'interno della ***"Fascia di rispetto ferroviario"***, regolata dal capo 3.3 - art. 3.3.2 - del RUE;

Tutte le suddette destinazioni d'uso ed appartenenze della varie aree, e le conseguenti regolamentazioni che le caratterizzano, ha comportato la necessità di effettuare un ideale accorpamento/suddivisione delle stesse al fine di poter individuare nuove 'sottoaree' cui attribuire una valutazione di stima sufficientemente omogenea.

Oltre alle diverse finalità e destinazioni d'uso, e delle loro peculiari potenzialità edificatorie, nell'individuazione di aree 'omogenee' si sono dovuti tenere nella debita ed indispensabile considerazione anche le limitazioni, i divieti, i vincoli, i gravami derivanti da atti pregiudizievoli ancora in essere, come poi, in altro contesto, verranno particolareggiati.

A conclusione di tutte le sopraesposte considerazioni si è ritenuto opportuno, come già in epigrafe menzionato, dar corpo ad un unico lotto per la vendita dell'intero cespite. Lotto che potrà eventualmente essere suddiviso nell'ipotesi che le risposte ancora mancanti da parte dell'Amministrazione Comunale, cui seguirà assai verosimilmente un adeguato aggiornamento planimetrico/catastale, non contribuiscano ad individuare una più opportuna ed appetibile ripartizione dei beni.

0^0^0^0^0

Il bene oggetto di stima, come in epigrafe ampiamente descritto e particolareggiato, risulta 'visivamente' individuabile in un'ampia superficie incolta ed arborea, posta in fregio alla Via Olmatello e finitima con l'asse ferroviario Bologna-Ancona. [foto dalla 1 alla 7]

All'interno di quest'area risultano ubicati:

- l'edificio ad uso scolastico [mapp.le 319], la sua area cortiliva pertinenziale, debitamente recintata, ed il fabbricato 'di servizio' posto sul confine Nord-Est dell'area

pertinenziale [foto 3-4- dalla 8 alla 12];

- la strada di accesso al suddetto edificio scolastico che stacca da Via Olmatello [foto 4-8-10-13];

- l'edificio commerciale/direzionale [mapp.le 60], in avanzata fase di variante/ristrutturazione interna, ma successivamente abbandonato e sottoposto ad ogni genere di vandalismo e di ruberia [foto 6-7- dalla 14 alla 51];

- le infrastrutture viarie di accesso, di parcheggio e di servizio pertinenti all'edificio medesimo, nonchè le opere viarie, di urbanizzazione e di recinzione presenti in tutta l'area circostante l'edificio commerciale/direzionale [foto 5-6-14-22- dalla 42 alla 68];

- la cabina ENEL [mapp.le 54] [foto 69], la torre piezometrica [foto 70], il piccolo fabbricato adibito a cabina GAS [foto 71].

0^0^0^0^0

Come facilmente evincibile dalla documentazione fotografica allegata, l'edificio ad uso scolastico, e la relativa strada di accesso, presentano una condizione manutentiva ottimale, ed anche i servizi e gli arredi sembrano aver mantenuto le proprie peculiarità di utilizzo e di corretto funzionamento.

Tutt'altra è la situazione in cui si presenta il fabbricato direzionale.

Al momento del suo 'abbandono' erano in corso lavori di ristrutturazione e di risistemazione interna dei locali. Si possono infatti notare alcune pareti in struttura laterocementizia in fase di costruzione, così come in fase di avanzata realizzazione risulta essere la posa della pavimentazione 'galleggiante', delle pareti 'attrezzate' che avrebbero dovuto dar corpo ai progettati nuovi spazi lavorativi, degli impianti e dei servizi.

Tutte queste opere in fase di realizzazione sono state oggetto, nel corso degli ultimi

anni, di frequenti furti ed atti di vandalismo; al momento dei sopralluoghi si è potuto constatare che erano stati sottratti completamente tutti i cavi elettrici presenti in cantiere; che gli impianti non potevano pertanto più funzionare e che gli stessi erano stati oggetto di frequenti atti di distruzione e/o di grave danneggiamento; che le tubazioni ed i cavidotti già installati, così come gran parte della pavimentazione 'galleggiante', erano stati divelti, danneggiati e resi del tutto inidonei all'uso; che, infine, soprattutto al piano terreno, erano stati lesionati, o rotti, o abbattuti gran parte dei serramenti e delle relative specchiature in vetro/cristallo.

Anche i sottoservizi e gli impianti esistenti su tutta l'area che ebbe ad interessare il precedente insediamento industriale presentano parecchi ammaloramenti che renderanno senz'altro necessarie opportune indagini per accertare al meglio il permanere di una loro corretta funzionalità.

0^0^0^0^0

Riguardo la liceità edificatoria delle costruzioni esistenti si puntualizza che:

- fabbricati non più esistenti -

- Con gli Atti Autorizzativi n° 606/1964 - 2760/1965 - 1862/1962 - 3565/1970 - 2896/1971 - 868/1972 - 926/1972 - 927/1972 - 3963/1973 - 5622/1973 - 1011/1974 - 5394/1974 - 6690/1974 - 1729/1975 - 2275/1975 - 4971/1975 - 4972/1975 - 4010/1977 - 6542/1977 - 1572/1975 - 6938/1978 - 4463/1979 - 4591/1979 - 6255/1979 - 6943/1979 - 2963/1979 - 3127/1986 - 86/1981 - 97/1982 - 423/1989 - 426/1989 - 2737/1989 - 3156/1994 - 734/1993 - 424/1998 - 426/1998 - 3436/1998 - DIA665/2001 - DIA705/2001 - DIA740/2001 - furono concesssionati e/o sanati (ex lege 47 del 28/02/1985) i lavori di edificazione, modifica, ristrutturazione, demolizione, ampliamento, adeguamento di un opificio industriale e dei locali ad esso funzionalmente pertinenziali

- Con atto n° 4165 del 30 gennaio 2008 venne rilasciato il permesso di costruire per la demolizione dell'opificio esistente

°^ °^ °^ °^

- fabbricati ancora esistenti -

- Con Atto n° 3425/1971 fu rilasciata Autorizzazione all'edificazione di una torre piezometrica (realizzata poi in altra zona dell'insediamento, come riportato sulla tavola progettuale allegata ad una successiva pratica edilizia del settembre 1979)

- Con Atti n° 3228/1977 e n° 4462/1979 furono autorizzati lavori di ampliamento della cabina di trasformazione energia elettrica

- Con Atto n° 6785/1985 venne autorizzato l'allacciamento al depuratore comunale

- Con Atti n° 2801/1990 e n° 3027/1993 furono autorizzati i lavori di edificazione di un edificio ad uso direzionale a servizio del complesso industriale

- Con DIA del 24/06/2008 - DA0060302 - 000141 - venne presentato il progetto per effettuare opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi sul manufatto direzionale concessionato negli anni 1990 e 1993

- Con DIA del 06/08/2008 - DA0060301 - 000066 - venne presentato il progetto per effettuare una nuova costruzione a destinazione terziaria in variante e sostituzione di quella già esistente

- Con lettera raccomandata del 12 ottobre 2009 l'Amministrazione Comunale di Ozzano dell'Emilia comunicò alla Società "Raetia SGR" che, relativamente al Permesso di Costruire di cui alla DIA del 06/08/2008 Rif. Prot. 2008/DA006.03.01/0000066 - P.G. 003118 del 06.03.2008 - Pratica 4273/SUAP/corpoA - si prendeva atto di quanto dichiarato dalla stessa Società richiedente e si procedeva all'archiviazione della pratica - [*documento dichiarato non estraibile*]

- Con questo atto burocratico venne, di fatto, interrotto ogni ulteriore intervento ma-

nutentivo e/o edificatorio relativo al plesso direzionale

- Con Atto n° 4168 del 27 giugno 2007 fu rilasciato il Permesso di Costruire in Deroga al Piano Regolatore e venne autorizzata l'edificazione di un fabbricato ad uso asilo nido - servizio scolastico dell'obbligo e preparatorio all'obbligo

- Con DIA del 12/11/2007 - DA0060302 - 000202 - venne presentato progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione dell'asilo nido

- Con DIA del 20/05/2008 - DA0060302 - 000122 - venne presentato progetto di variante finale per la realizzazione dell'asilo nido

- In data 16 ottobre 2008 venne attestata l'efficacia del Certificato di Conformità Edilizia Condizionata (che contestualmente sottintendeva l'Agibilità del fabbricato) per l'edificio destinato all'uso di 'asilo nido'

°^ °^ °^ °^

Alla luce di quanto sopra riportato è da ritenersi che tutte le opere di costruzione e di demolizione succedutesi negli anni siano state eseguite in conformità alle normative vigenti ed in ottemperanza agli atti autorizzativi rilasciati, e che le stesse abbiano sempre ottenuto le relative certificazioni di agibilità.

°^ °^ °^ °^

La verifica dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali del bene, come reperite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ha evidenziato come tali documentazioni risultino sostanzialmente conformi alla situazione effettivamente riscontrata, tranne che, come già in premessa accennato, per la corretta attribuzione delle ditte intestatarie.

A tal fine si è provveduto ad effettuare le opportune domande di voltura che hanno aggiornato ed uniformato la corretta intestazione dei beni.

Si è inoltre riscontrata una discrasia tra il classamento di alcuni mappali e la loro de-

stinazione d'uso prevista dagli attuali regolamenti comunali. Più nello specifico i mapp.li *277 - 278 - 279 - 280 - 282* risultano accatastati come terreni di qualità 'seminativa irrigua' ovvero 'seminativa irrigua arborata' mentre il Certificato di Destinazione Urbanistica del 02 marzo 2015 li ricomprende all'interno della "zona ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali e/o direzionali".

Attualmente sono ancora in corso le opportune informative e operazioni procedurali per uniformare le attribuzioni catastali con quelle comunali.

0^0^0^0^0

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al bene in oggetto, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

°^ °^ °^ °^

Riguardo la provenienza dei beni, essi sono interamente passati al "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diàphora 1" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma, - Rep. n. 22408 - Racc. n. 7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio in data 31 marzo 2009 - Rep.n. 22775 - Racc. n. 8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 aprile 2009 al n. 6303/1T-, in data 29 dicembre 2009 - Rep.n. 23982 - Racc. n. 8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 gennaio 2010 al n. 1927/1T- ed in data 22 dicembre 2010 - Rep.n. 25646 - Racc. n. 9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 gennaio 2010 al n. 1927/1T-

°^ °^ °^ °^

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e

quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni in epigrafe; essi risultavano altresì liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

- del vincolo trentennale di indivisibilità degli immobili individuati ai mapp.li 318, 319, 253, 278, 280, 284, 288, 289, 299 per Atto stipulato in data 16 settembre 1988 dal Notaio Cesare Alberto Forestieri - rep. 55546 - trascritto a Bologna il 05 ottobre 1988 al n. 19076;

- della costituzione di servitù di passaggio a favore della particella 300 [ora mapp.li 318 e 319] e contro la particella 301 per Atto del Notaio Giovanni Panzera di Bologna stipulato in data 30 maggio 2007 - rep. 33109 - trascritto a Bologna il 26 giugno 2007 al n. 22029;

- della costituzione della servitù di distanza per edificazione di un piccolo edificio [*nota: corpo servizi asilo*] in deroga alle distanze legali a favore della particella 300 300 [ora mapp.li 318 e 319] e contro la particella 299 per Atto del Notaio Giovanni Panzera di Bologna stipulato in data 16 ottobre 2007 - rep. 33438 - trascritto a Bologna il 31 ottobre 2007 al n. 37352;

- dell'ipoteca che grava sulle particelle n. 54, 60, 60/5, 60/9, 277, 279, 282, 314, 315, 316, 317 iscritta in data 29 dicembre 2005 alla formalità n. 20910 a favore di "Tercas s.p.a" per Atto del 23 dicembre 2005 stipulato dal Notaio Ugo Veronesi di Bologna - rep. 170943 -

- della convenzione, relativa alla particella n. 60, con il Comune di Ozzano dell'Emilia per Atto del 14 gennaio 1991 stipulato dal Notaio Francesco Gherardi - rep. 42585 - trascritta il 13 febbraio 1991 al n. 4291 di formalità;

- della convenzione edificatoria con il Comune di Ozzano dell'Emilia trascritta in data

19 aprile 1967 al n. 5326 di formalità

- dell'ipoteca volontaria iscritta in data 26 gennaio 2009 alla formalità n. 581 a favore di "Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a." per Atto del 14 gennaio 2009 stipulato dal Notaio Monica Giannotti di Roma - rep. 22439 -

- dell'ipoteca volontaria iscritta in data 02 febbraio 2009 alla formalità n. 773 a favore di "Unicredit Corporate Banking s.p.a." per Atto del 14 gennaio 2009 stipulato dal Notaio Monica Giannotti di Roma - rep. 22440 -, annotata per riduzione di somma in data 24 marzo 2009 - formalità n. 6265 - per Atto del Notaio Alfonso Ajello di Milano del 24 febbraio 2009 - rep. 528962 - annottata pure per postergazione di grado in data 03 novembre 2009 ;

- dell'ipoteca volontaria iscritta in data 05 marzo 2009 alla formalità n. 1969 a favore di "Banca Italease s.p.a." per Atto del 24 febbraio 2009 stipulato dal Notaio Alfonso Ajello di Milano - rep. 528962 -

Il tutto salvo ulteriori eccezioni più recenti e/o non reperite.

0^0^0^0^0

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile al bene, in base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata, in base alle documentazioni reperite, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, considerate pure le attuali condizioni 'stagnanti' del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire all'intero complesso immobiliare, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, un valore complessivo pari ad € 19.500.000,00== (diconsi euro diciannovemilionicinquecentomila/00)

Il suddetto valore di stima ipotizzato tiene già conto anche delle limitazioni, delle prescrizioni di natura urbanistica ed ambientale, dei vincoli di rispetto e di salva-

guardia esposti nel CDU ed anche dei residuali vincoli di servitù di passaggio, di indivisibilità, di servitù di distanza, di convenzione edificatoria che sembrano ancora sussistere, come evincibile dalle documentazioni in calce allegate.

Viceversa non tiene conto delle prospettive di sviluppo e di inversione di tendenza a medio-lungo termine del mercato immobiliare e nemmeno di una auspicabile possibilità di ottenere un cambio di destinazione d'uso delle aree attualmente a destinazione agricola, che l'attuale Amministrazione Comunale sembrerebbe propensa a discutere e valutare.

Si sottolinea, infine, che le consistenze e le attribuzioni catastali risultano essere in corso di modifica/aggiornamento e che le stesse potranno essere meglio e più dettagliatamente specificate non appena risulterà completato il loro iter burocratico.

0^0^0^0^0 0^0^0^0^0

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente Perito Estimatore rassegna la presente Perizia di Stima di beni immobili in proprietà del "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" e porge deferenti ossequi.

Mantova, 28 maggio 2015

Il Perito Estimatore

(Ferrari dott. ing. Giuliano)

Firmato digitalmente da
GIULIANO FERRARI
SerialNumber = IT:FRRGLN49C30H771P
Data e ora della firma: 28/05/2015 12:07:53

^^^^^^^^^^

- Documenti allegati:

1) Atto di Apporto a Fondo Comune di Investimento del 23 dicembre 2008

2) Atto di Rettifica di Apporto a Fondo Comune di Investimento del 31 marzo 2009 con stralcio dell'Allegato "C"

3) Visure catastali al momento dell'incarico

4) Visure catastali aggiornate al 28 aprile 2015

5) Planimetrie catastali al momento dell'incarico

6) Planimetrie catastali attuali

7) Elaborato planimetrico del 16 settembre 1996 (con torre piezometrica)

8) Elaborato planimetrico del 09 dicembre 2002 (senza torre piezometrica)

9) Estratto di mappa al momento dell'incarico

10) Estratto di mappa aggiornato al 28 aprile 2015

11) Progetto per la Costruzione di una Torre Piezometrica - Pratica Edilizia nà 1056 del 11 settembre 1971 -

12) Concessione di Costruzione n. 1622 del 02 agosto 1977 e Concessione di Costruzione n. 1911 del 19 settembre 1979 (Ampliamento Cabina ENEL)

13) Concessione di Costruzione n. 6785/2357 del 30 agosto 1985 - Pogetto relativo all'Allacciamento al Depuratore Comunale

14) Domanda di sanatoria per gli Abusi Edilizi del 28 marzo 1986

15) Concessione di Costruzione n. 2801 del 19 gennaio 1991 (Palazzina direzionale)

16) Concessione di Costruzione in Variante n. 3027 del 10 dicembre 1993 (Palazzina direzionale)

17) Concessione di Costruzione in Variante n. 3156 del 20 dicembre 1994 (Ristrutturazione edifici post-incendio)

18) Domanda di Abitabilità/Agibilità del 09 giugno 1994 (dichiarata Concessa per silenzio-assenso in data 12 giugno 2007)

19) Concessione Edilizia di Abitabilità in Sanatoria del 27 ottobre 1997

20) Autorizzazione Edilizia n. 6876/1013 del 18 aprile 2001 per la demolizione di

edificio industriale - tavola 1 -

21) Permesso di Costruzione n. 4165 del 14 aprile 2007 per la Demolizione di Porzione di Opificio ad uso produttivo e casa del custode

22) Permesso di Costruire in Deroga al P.R.G. del 27 giugno 2007 (Asilo nido)

23) D. I. A. in Variante del 12 novembre 2007 (Asilo nido)

24) Permesso di Costruire per Demolizione Fabbricato ad uso Opificio e Casa del Custode del 30 gennaio 2008

25) D. I. A. in Variante del 20 maggio 2008 (Asilo nido)

26) D. I. A. del 24 giugno 2008 (Manutenzione straordinaria e suddivisione Palazzina Direzionale)

27) Contratto di Comodato Gratuito dell'immobile da destinarsi a servizio di nido d'infanzia del 06 settembre 2008 e relative specifiche tecnico-descrittive

28) Dichiarazione di Conformità Edilizia Asilo Nido del 08 agosto 2008 ed attestazione delle sua conformità condizionata del 16 ottobre 2008

29) Nota di Trascrizione - Vincolo di Indivisibilità - 05 ottobre 1988 -

30) Nota di Trascrizione - Convenzione Urbanistica - 13 febbraio 1991 -

31) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - 29 dicembre 2005 -

32) Nota di Trascrizione - Servitù di passaggio - 26 giugno 2007 -

33) Annotazione ad Iscrizione - 29 ottobre 2007 -

34) Nota di Trascrizione - Servitù di distanza - 31 ottobre 2007 -

35) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - 26 gennaio 2009 -

36) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - 02 febbraio 2009 -

37) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - 05 marzo 2009 -

38) Annotazione a Iscrizione - 24 marzo 2009 -

39) Annotazione a Iscrizione - 03 novembre 2009 -

40) Certificato di Destinazione Urbanistica

41) Documentazione fotografica