

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA



**SUPPLEMENTO DI CTU**

**CONCORDATO PREVENTIVO GRUPPO TROMBINI S.P.A.**

**R.G. n. 5/2013 depositato in data 24.07.2013**



**PERIZIA DI STIMA SOMMARIA IMMOBILIARE**

**E VERIFICA DI CONGRUITA'**

**RELATIVA A NUOVI BENI MESSI A DISPOSIZIONE**



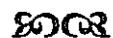
**G.D.** Dott. Alessandro FAROLFI

**COMM. GIUD.** Dott.sa Silvia BENELLI

Dott.sa Chiara RUFFINI

Dott. Alessandro SILEI

**C.T.U.** Arch. Tito PALMIERI



**PREMESSA**

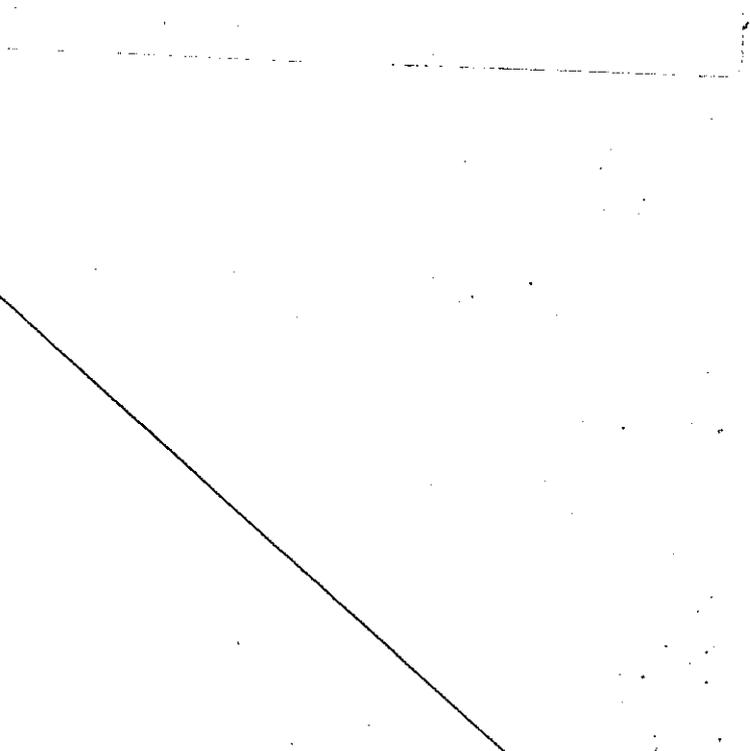
Con provvedimento in data 31.07.2013 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Alessandro Farolfi, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna, affidandogli l'incarico *di procedere alla verifica ed alla valutazione di congruità delle proprietà immobiliari*

***industriali della società debitrice.***

Il sottoscritto accettava l'incarico e lo espletava depositando in data 06.10.2013 gli elaborati peritali relativi ai beni compendio della procedura in oggetto.

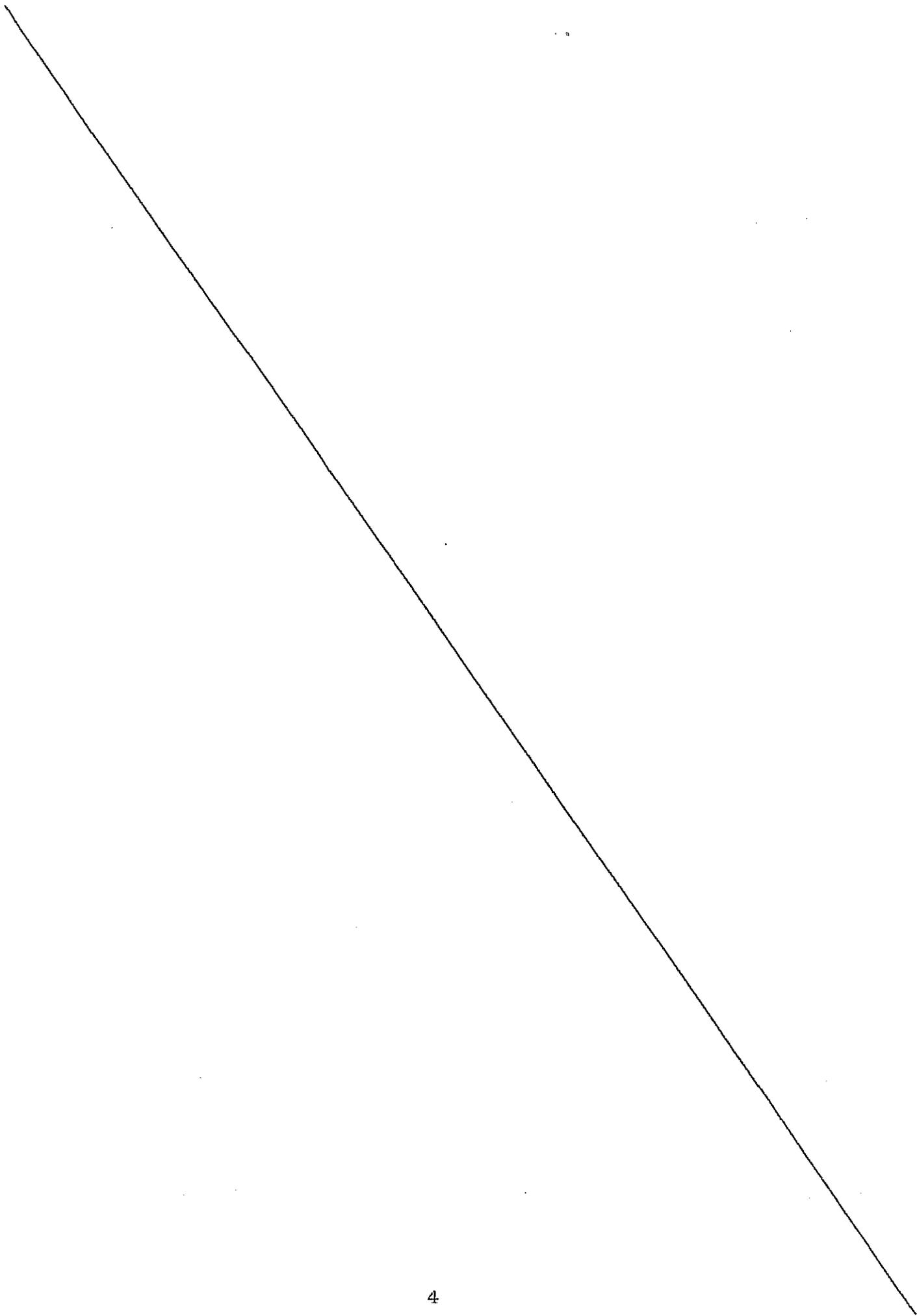
Successivamente, in data 11.11.2013, sempre nell'ambito del precedente incarico già conferito nella suddetta procedura, per effetto delle intervenute modifiche alla domanda di Concordato da parte della Società ricorrente, si rendeva necessario procedere alla identificazione e valutazione, da parte del sottoscritto CTU, di ulteriori beni immobili messi a disposizione da parte di terzi.

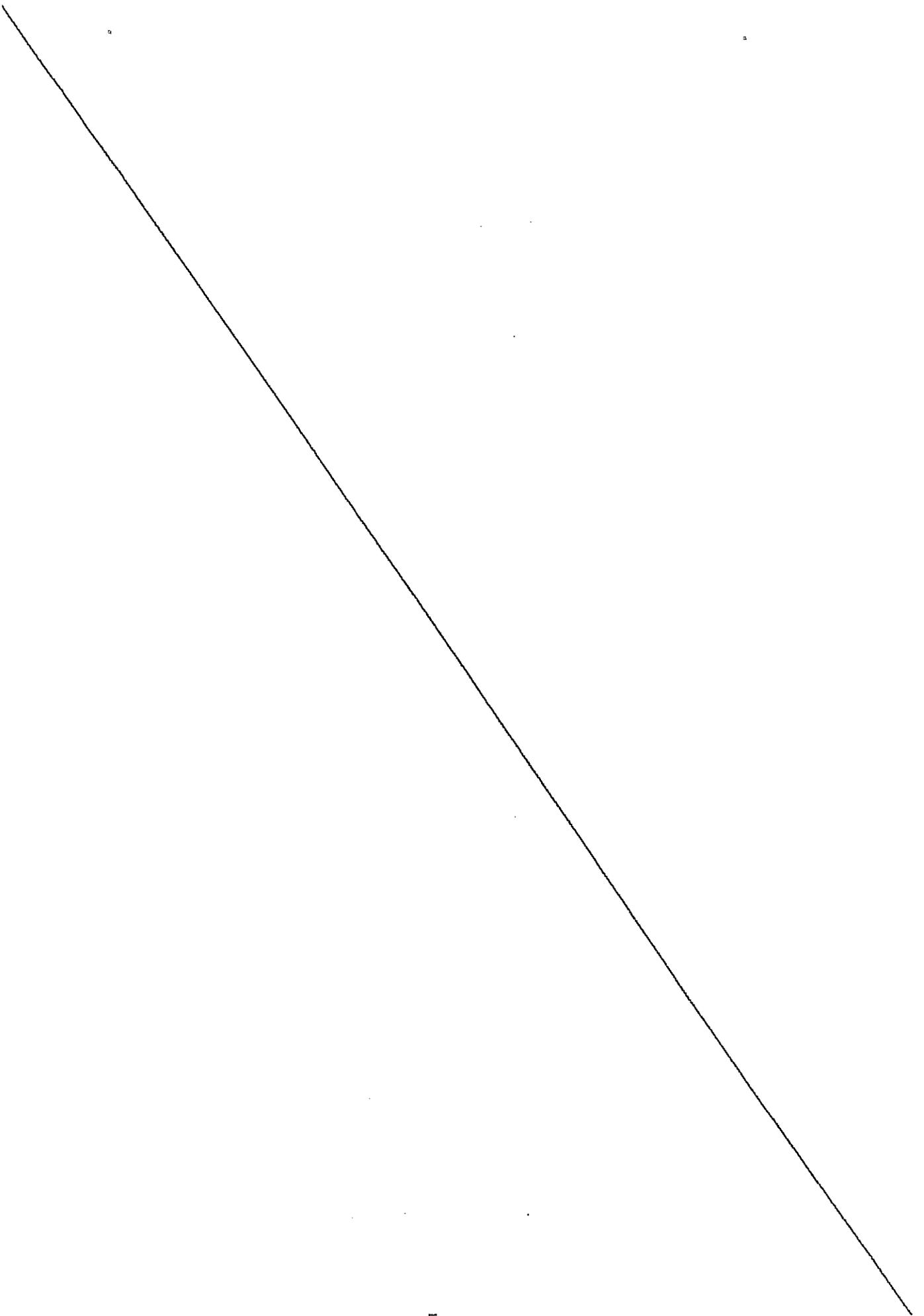
Si procedeva quindi ai necessari sopralluoghi degli immobili e si assumevano informazioni sul valore di beni similari, dopo di che si redige la presente relazione di stima sommaria che, per la sinteticità richiesta ed a causa dei limitati tempi a disposizione, fornirà **un'aggiornata descrizione della identificazione catastale e della situazione ipotecaria, ma necessiterà di eventuali ulteriori approfondimenti e documentazione tecnica per la verifica sulla regolarità edilizia dei manufatti esistenti**, senza che ciò possa comunque significativamente incidere sui valori determinati, individuando i seguenti beni messi a disposizione:

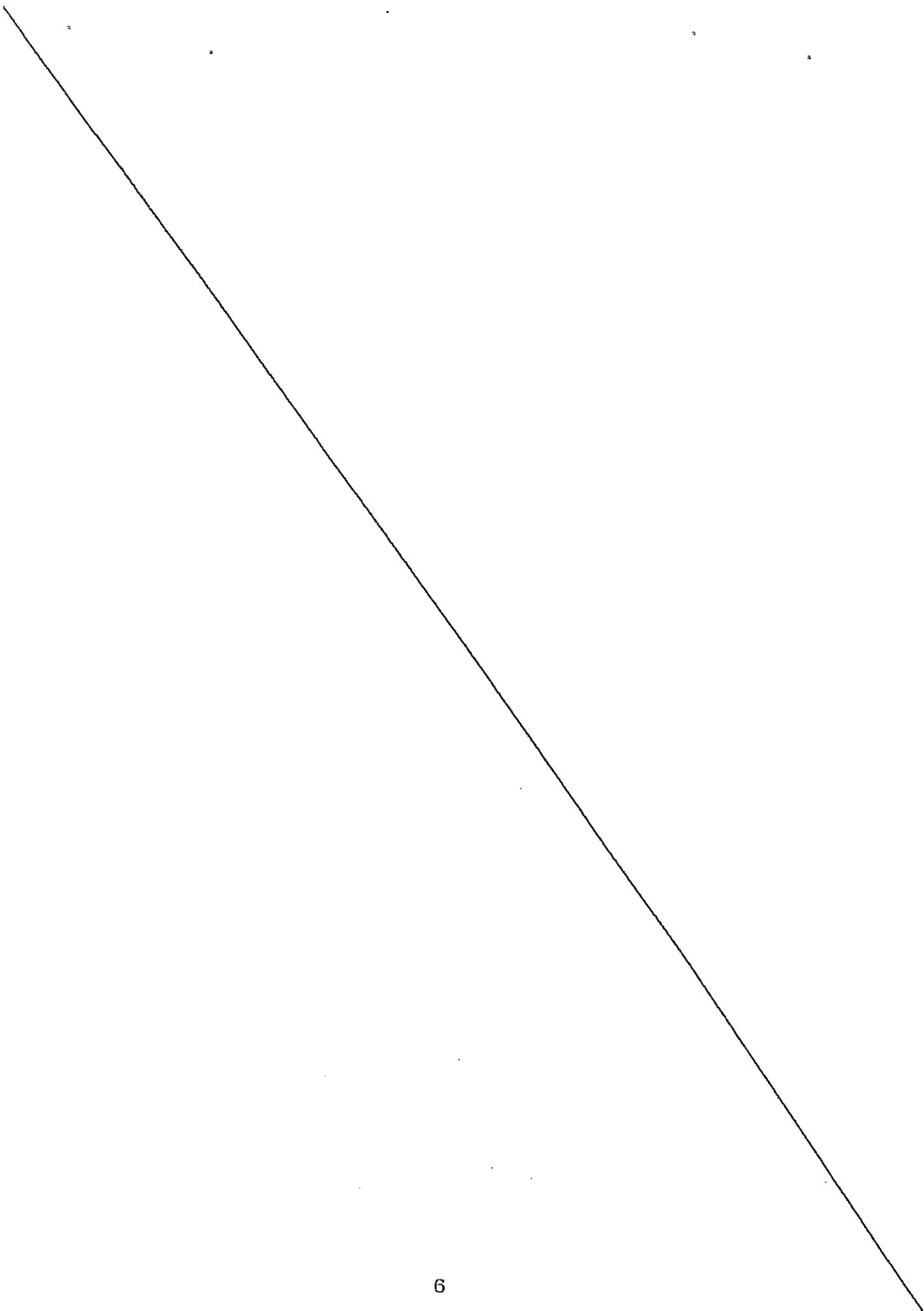


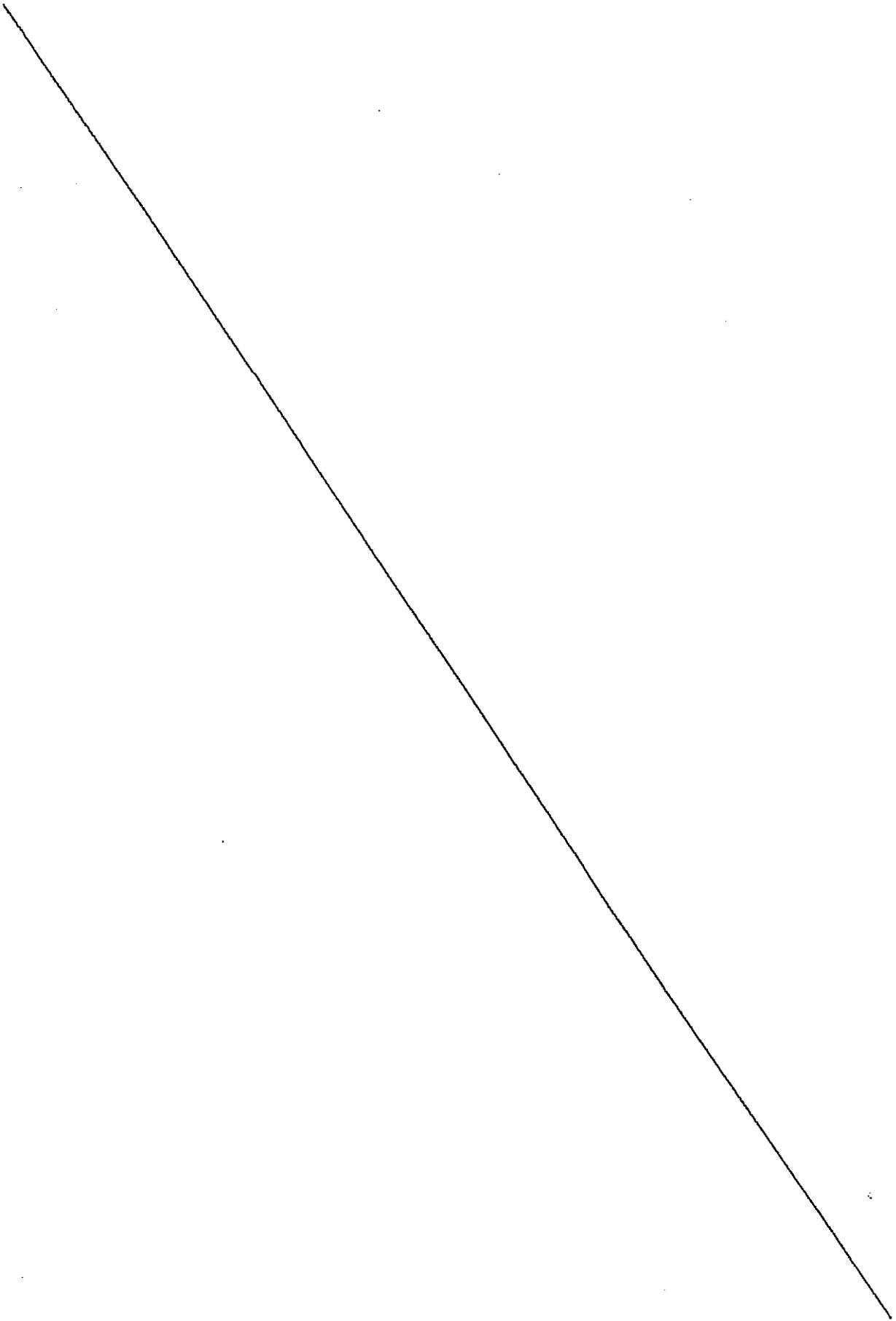
• Pag. 18. Terreno con ex fabbricati collabenti sito in Ravenna,

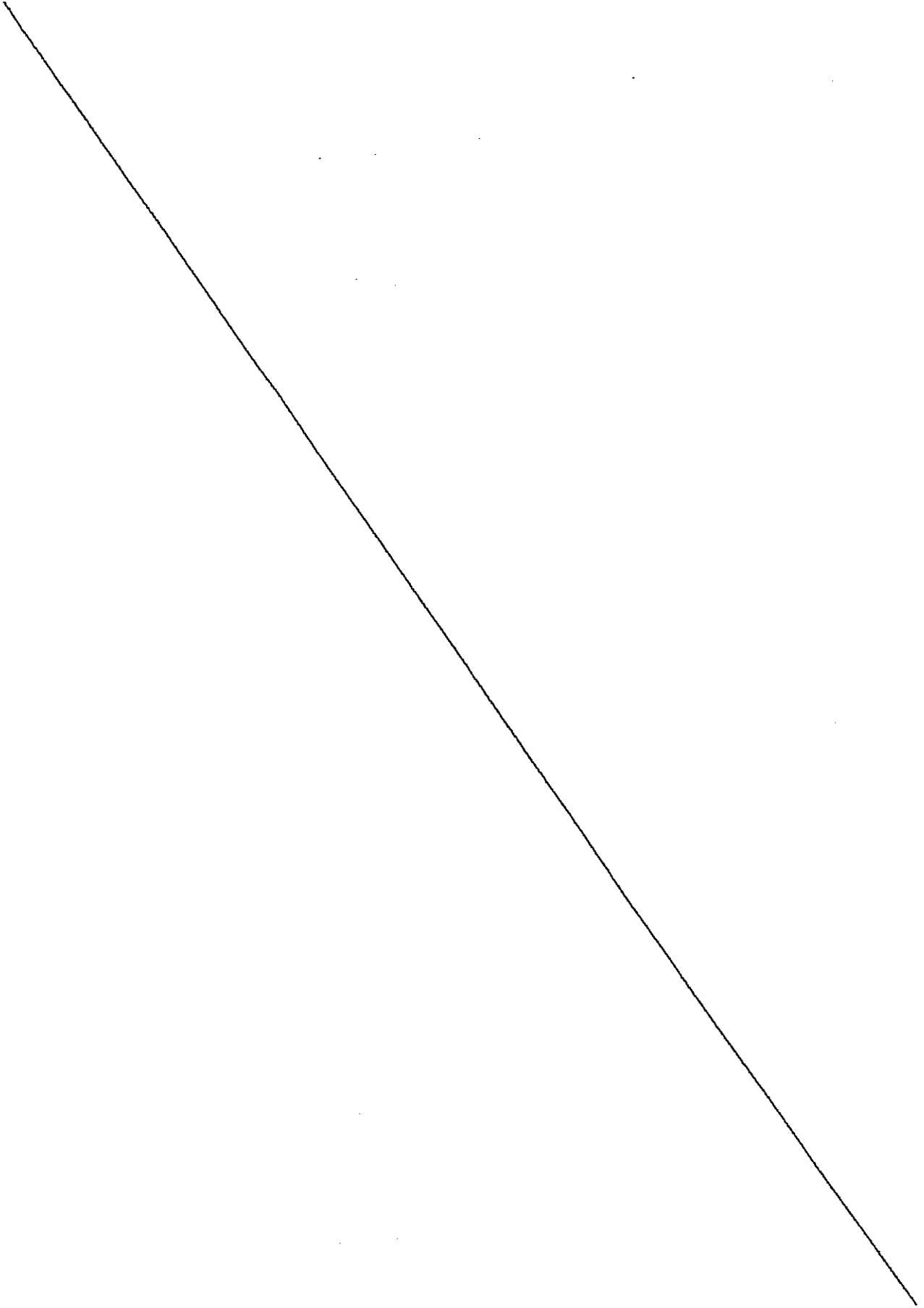
Via Carnaro Fg. 80, Mapp. 14, sub. 1, 2 e 3

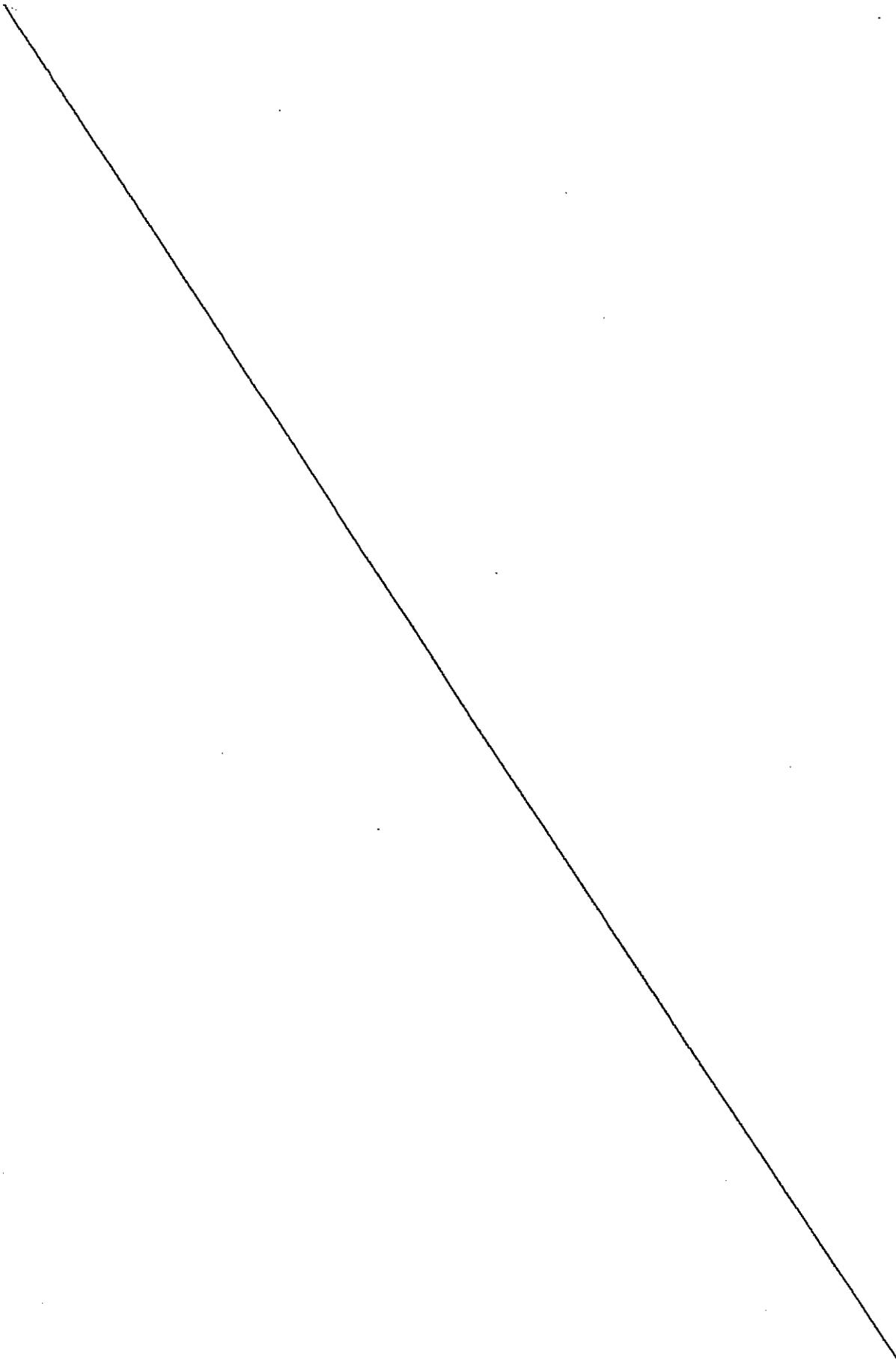


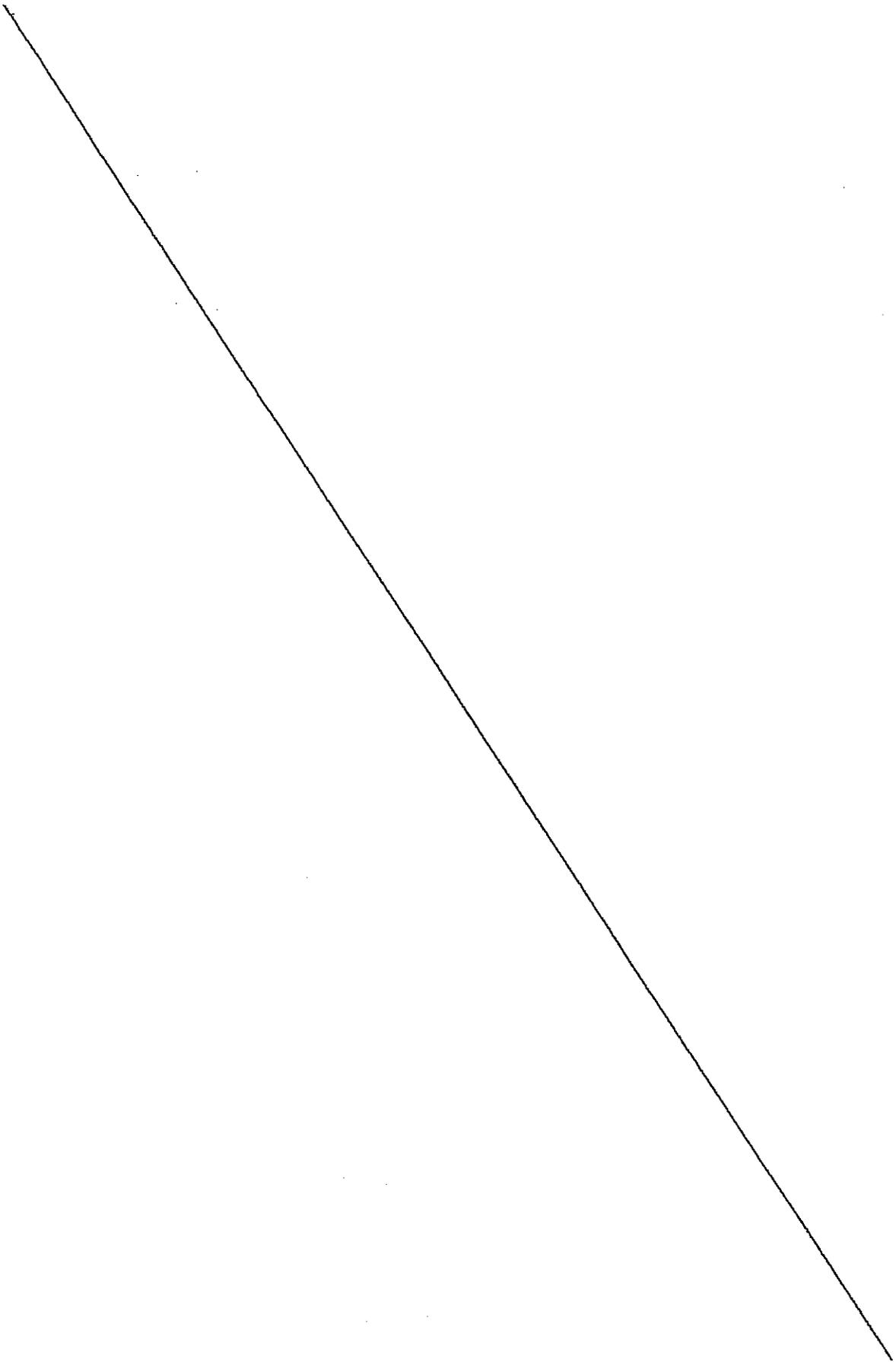


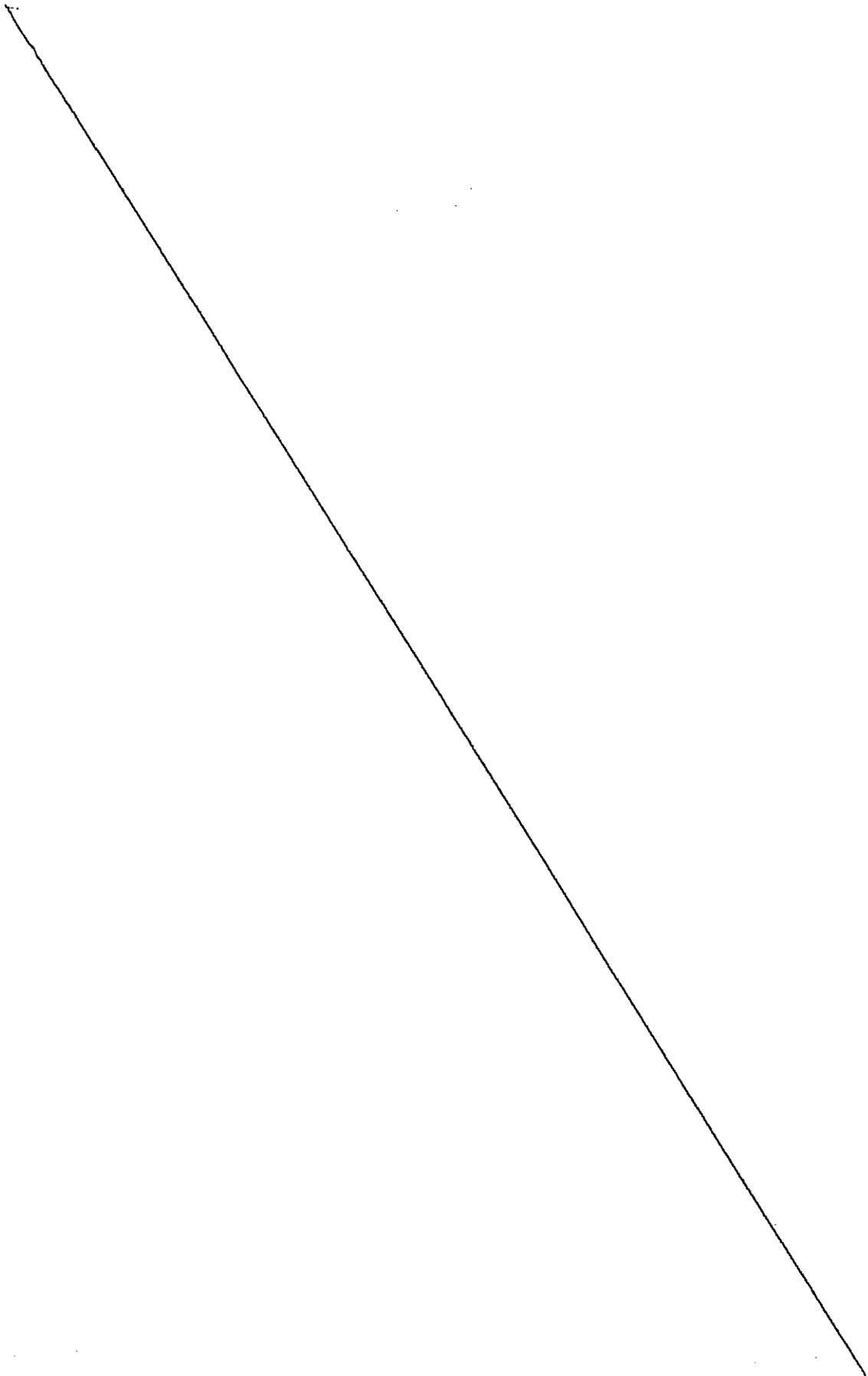


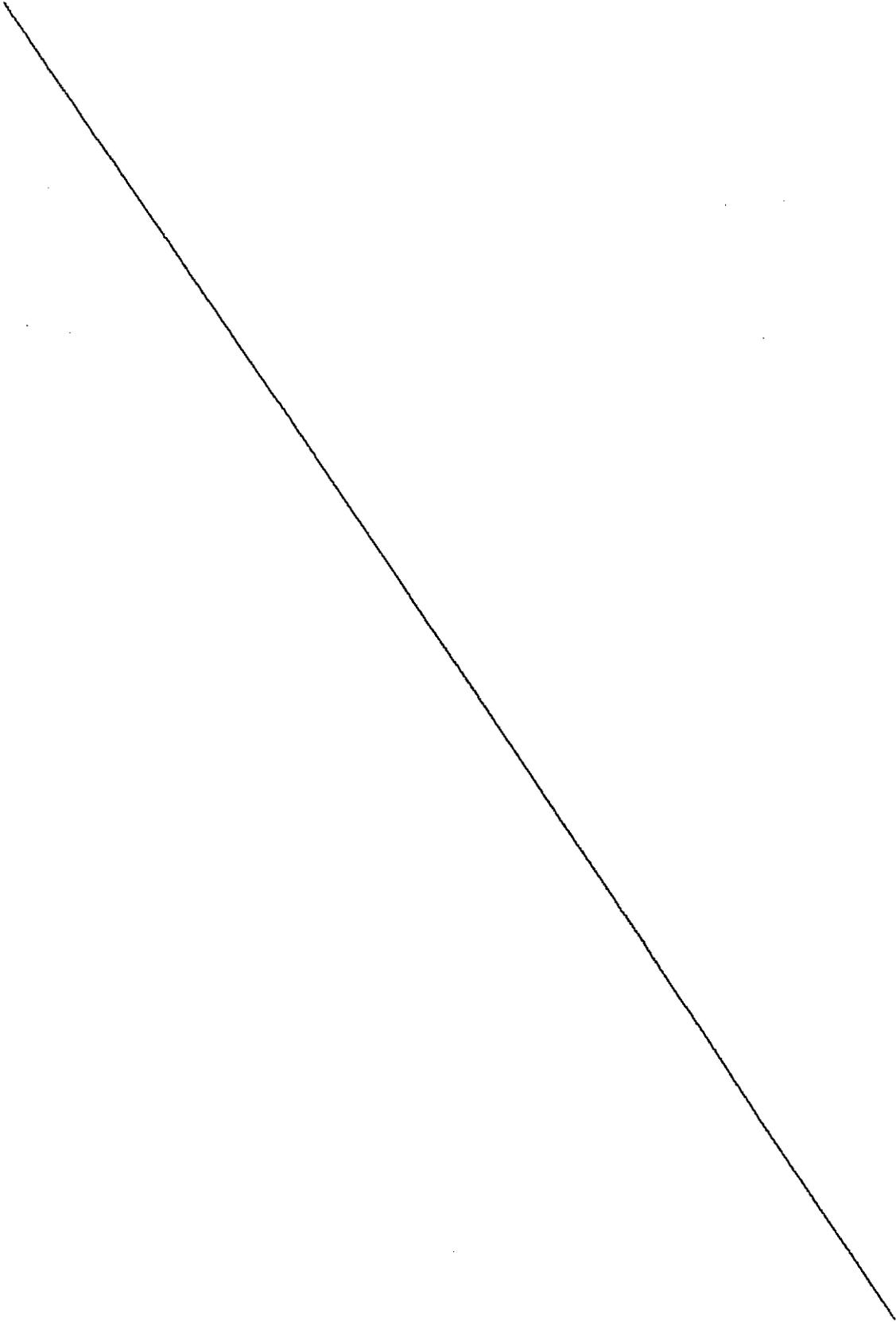


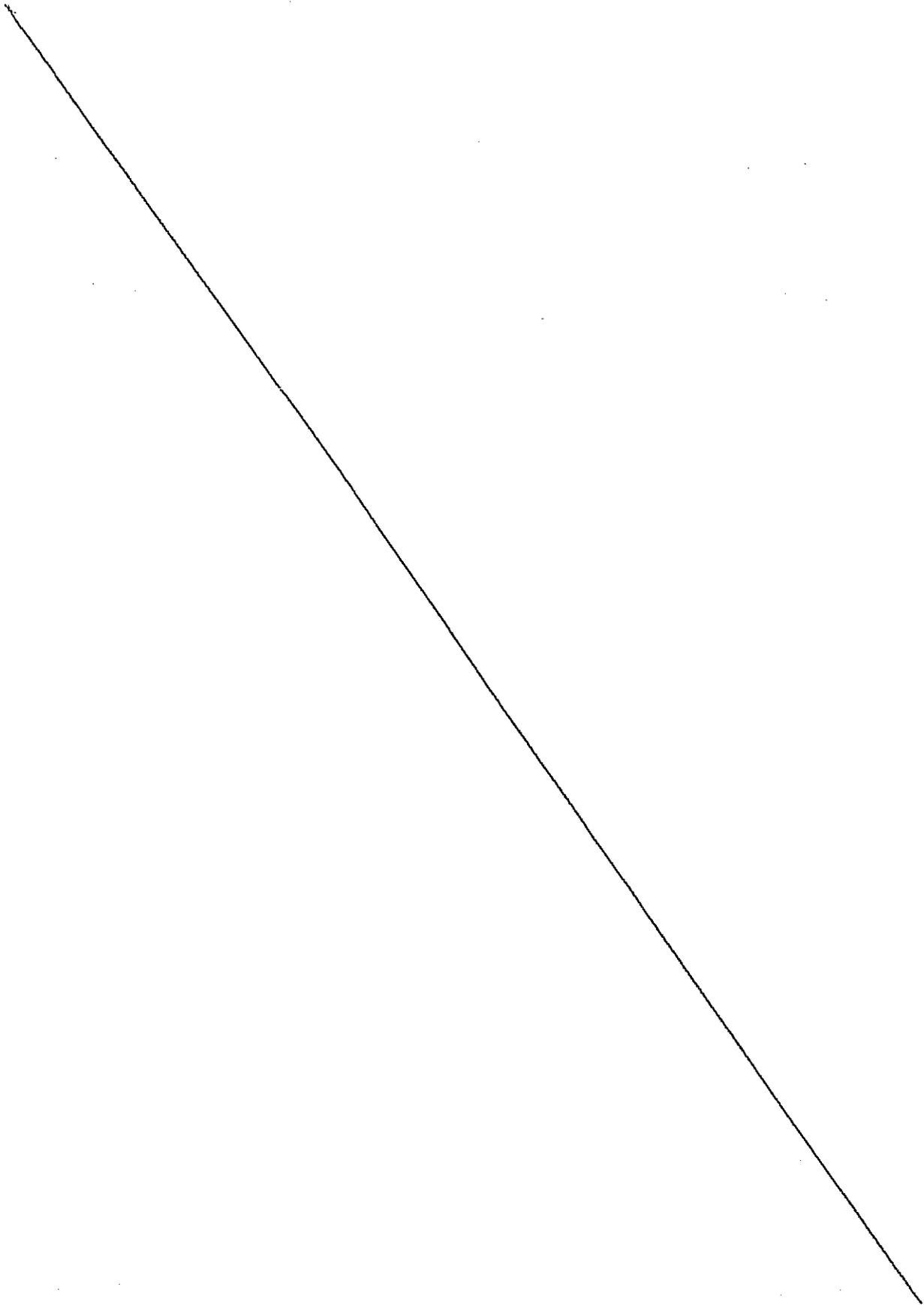


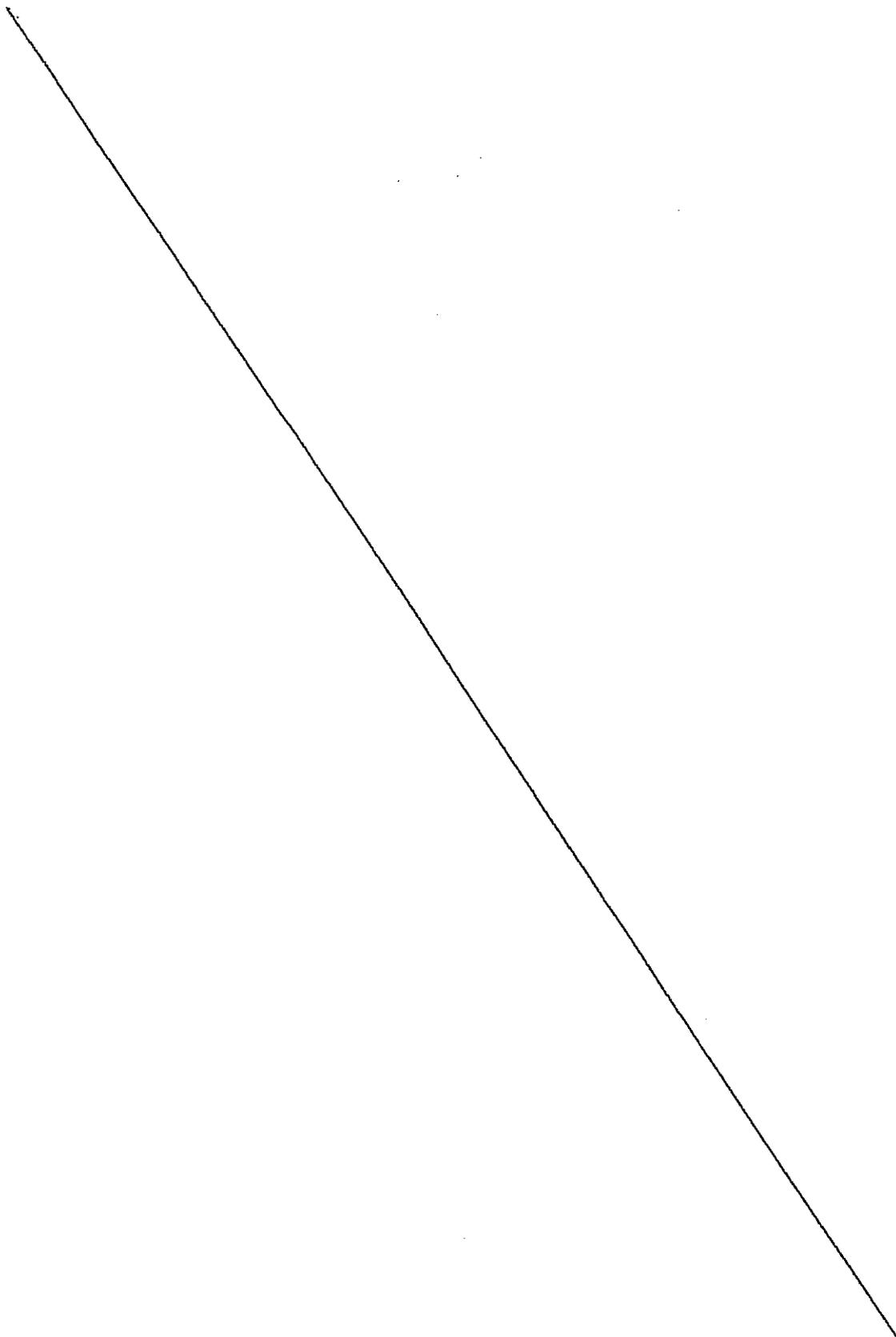


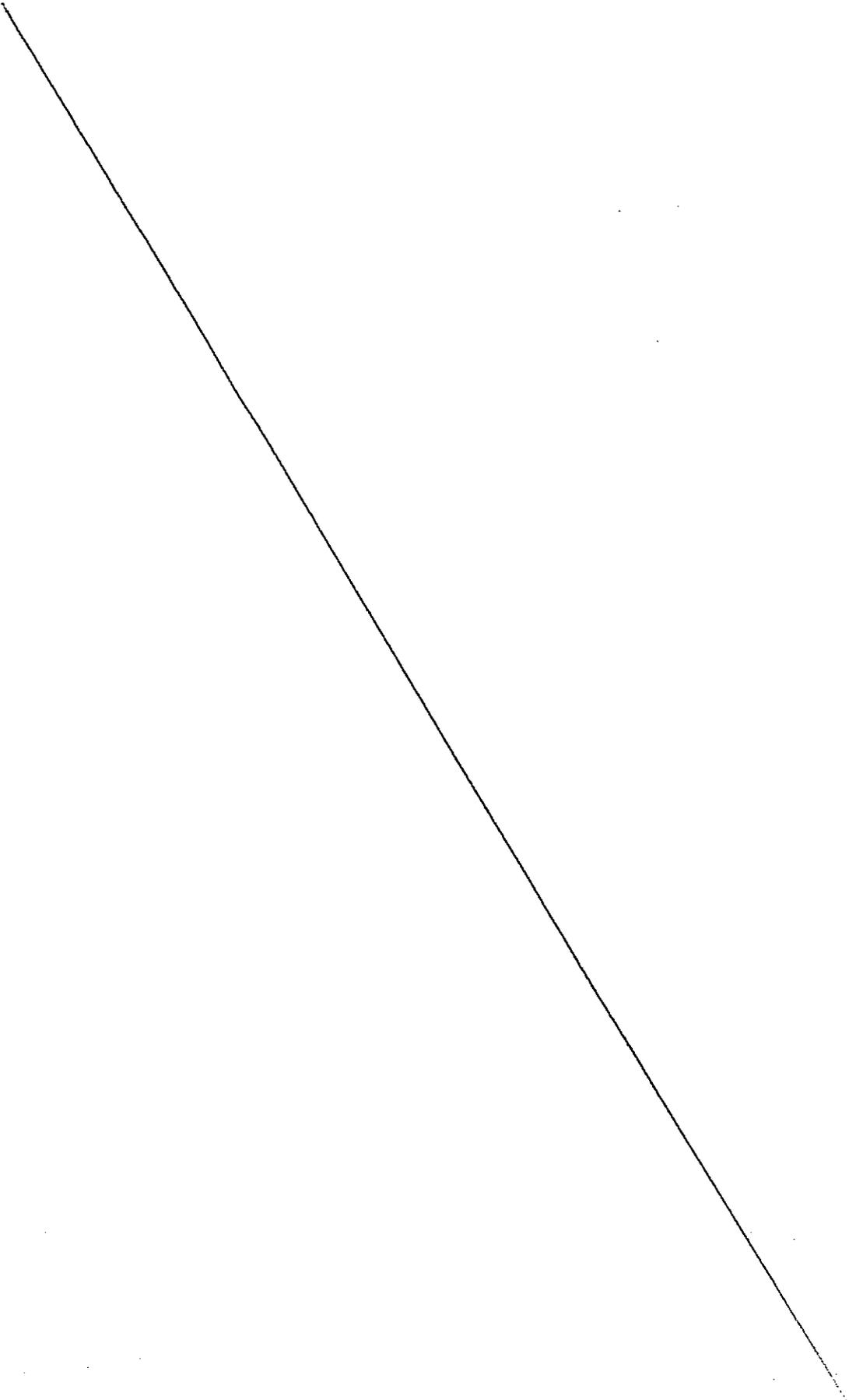


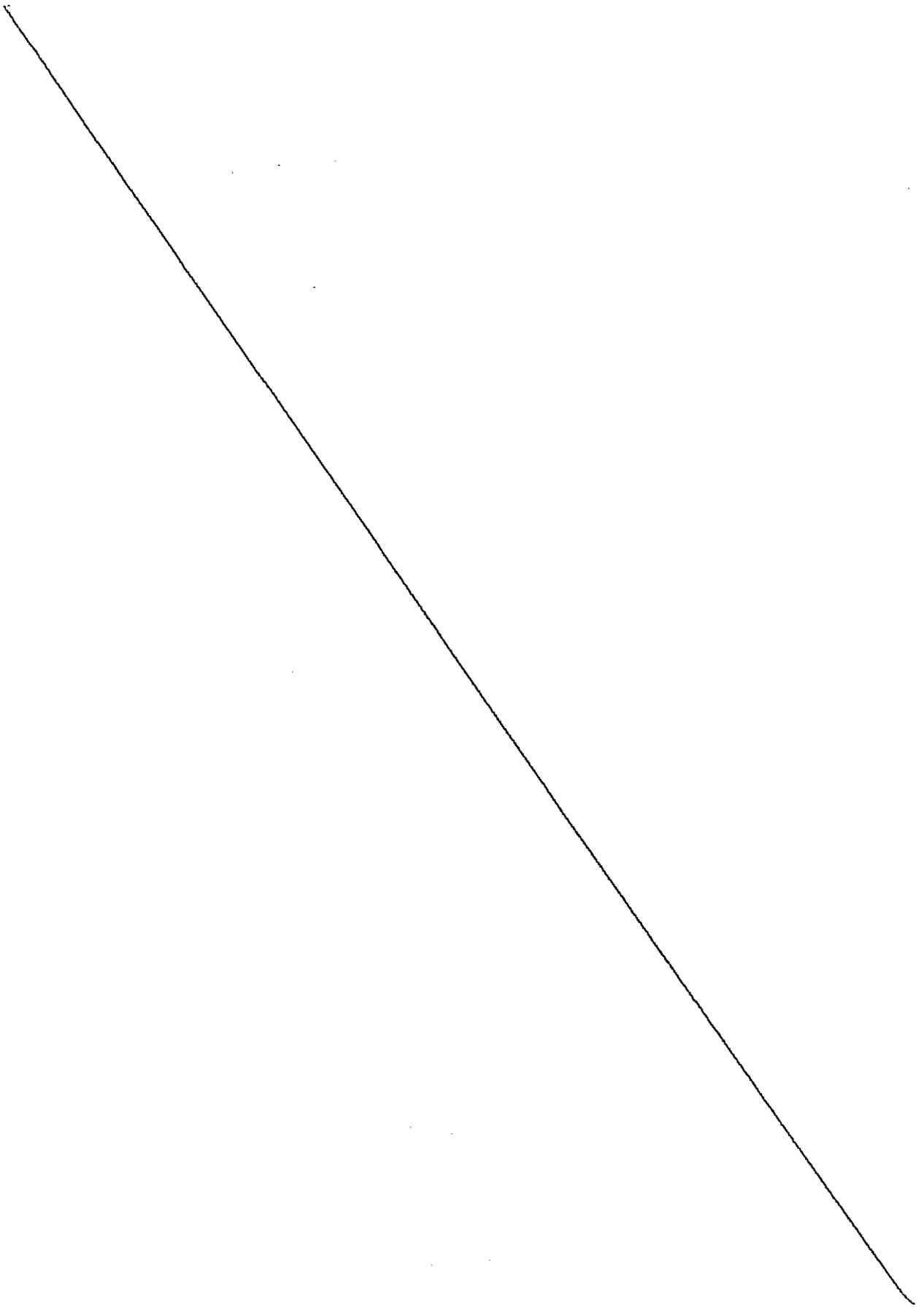


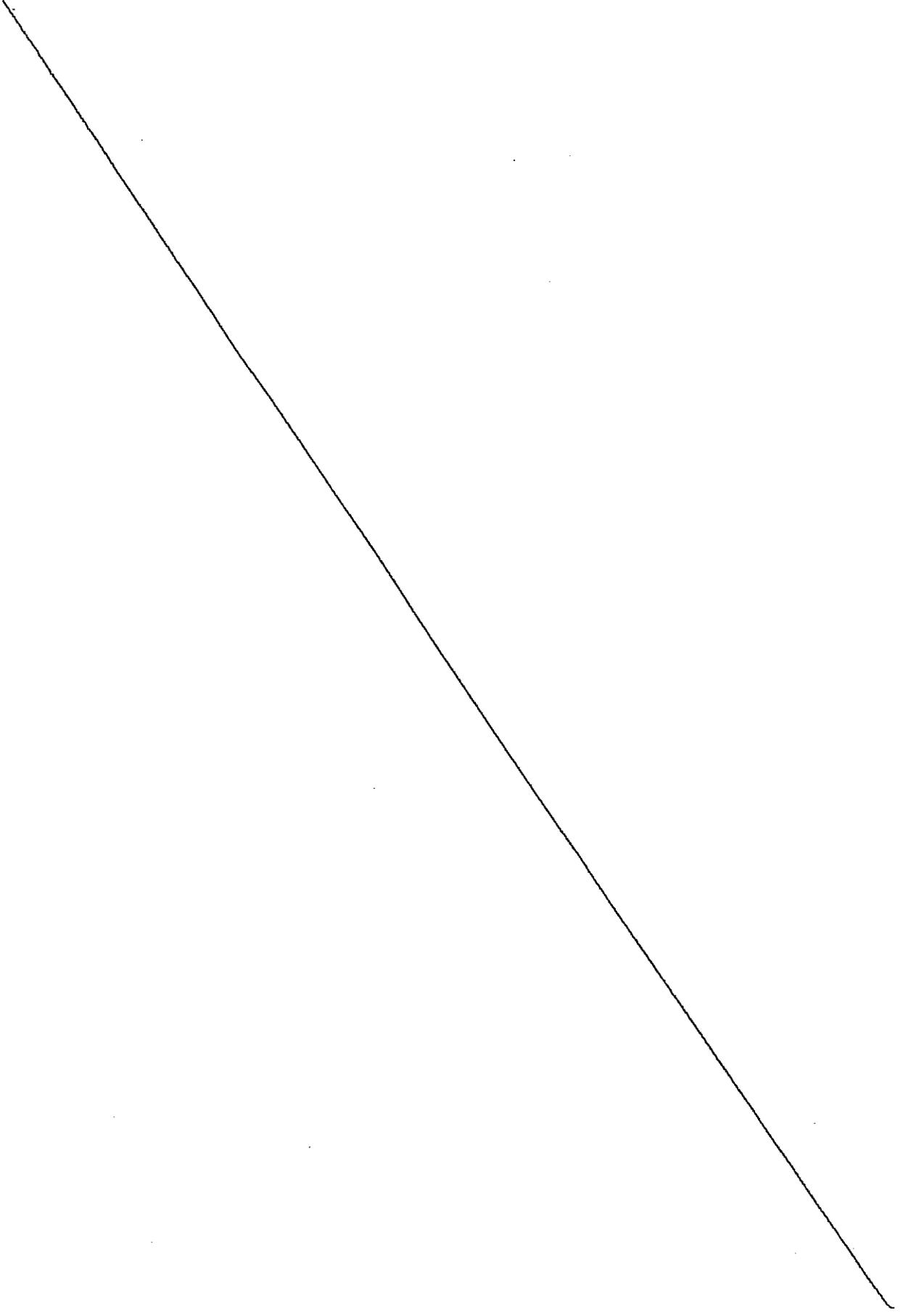


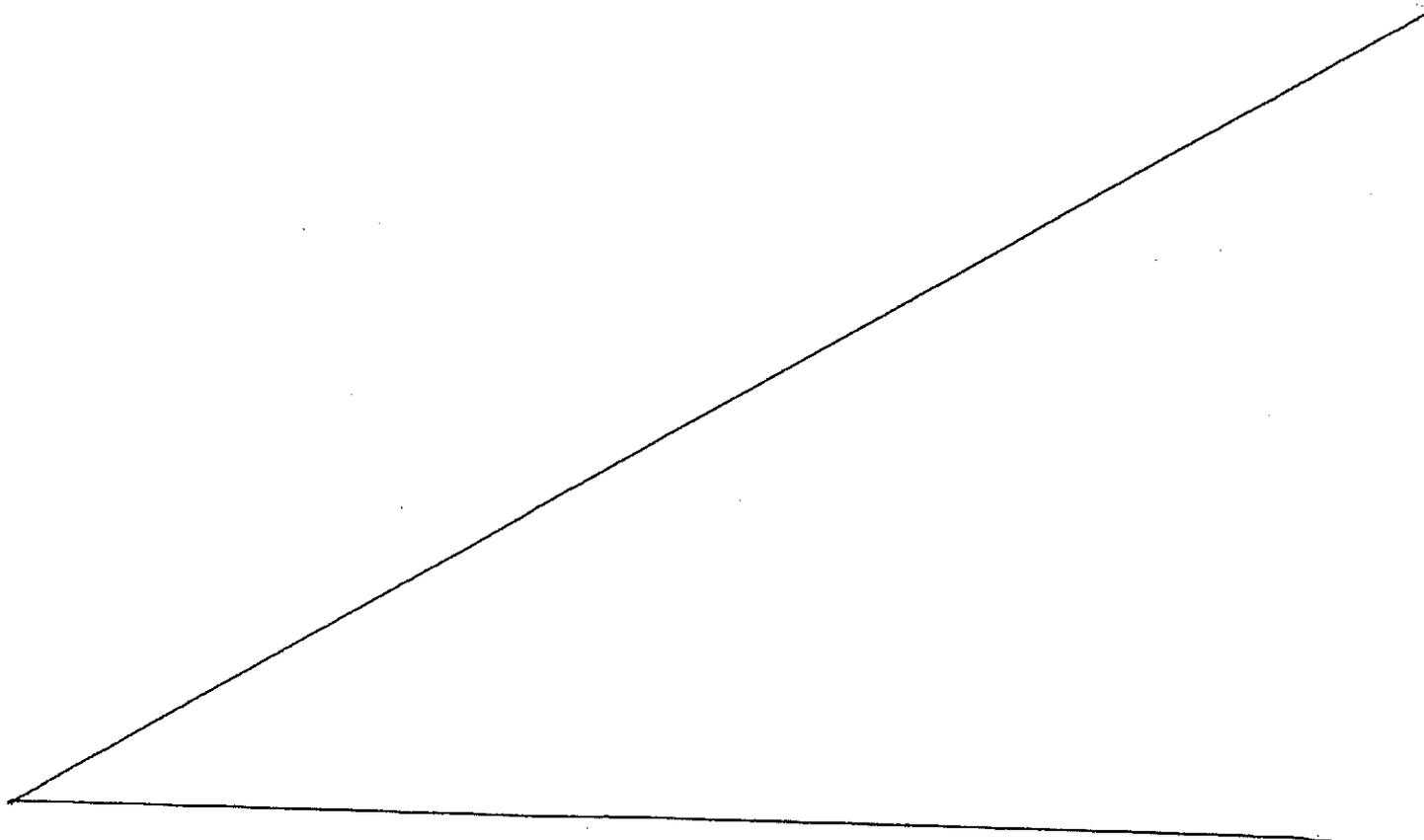












8003

**AREA CON EX FABBRICATI LABENTI**

**SITA IN RAVENNA**

**UBICAZIONE IMMOBILI**

Il bene in oggetto consiste in un lotto di terreno, attualmente privo di sovrastanti fabbricati, sito in Ravenna, in Via Carnaro angolo Via Salona.

-----

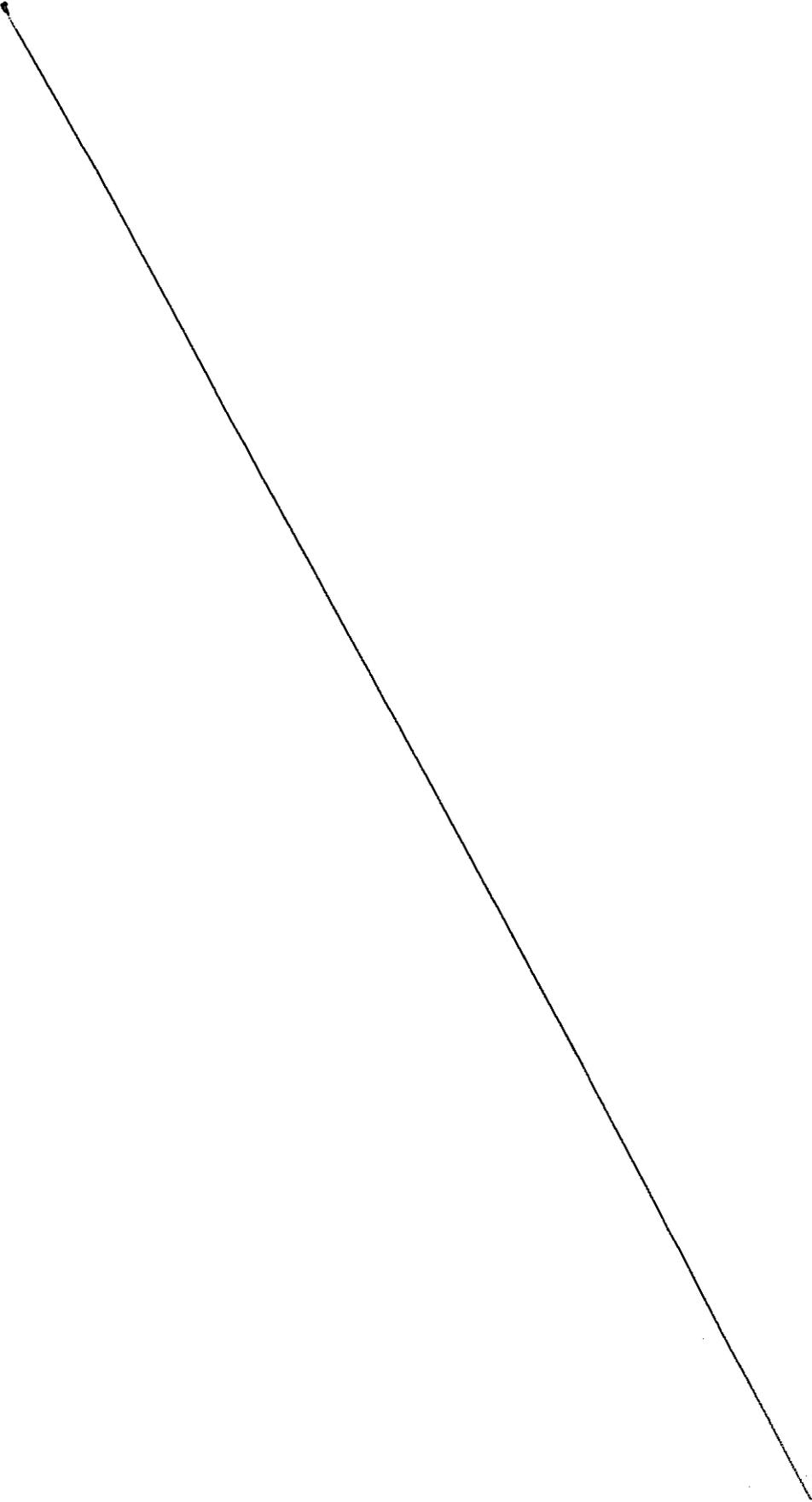
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

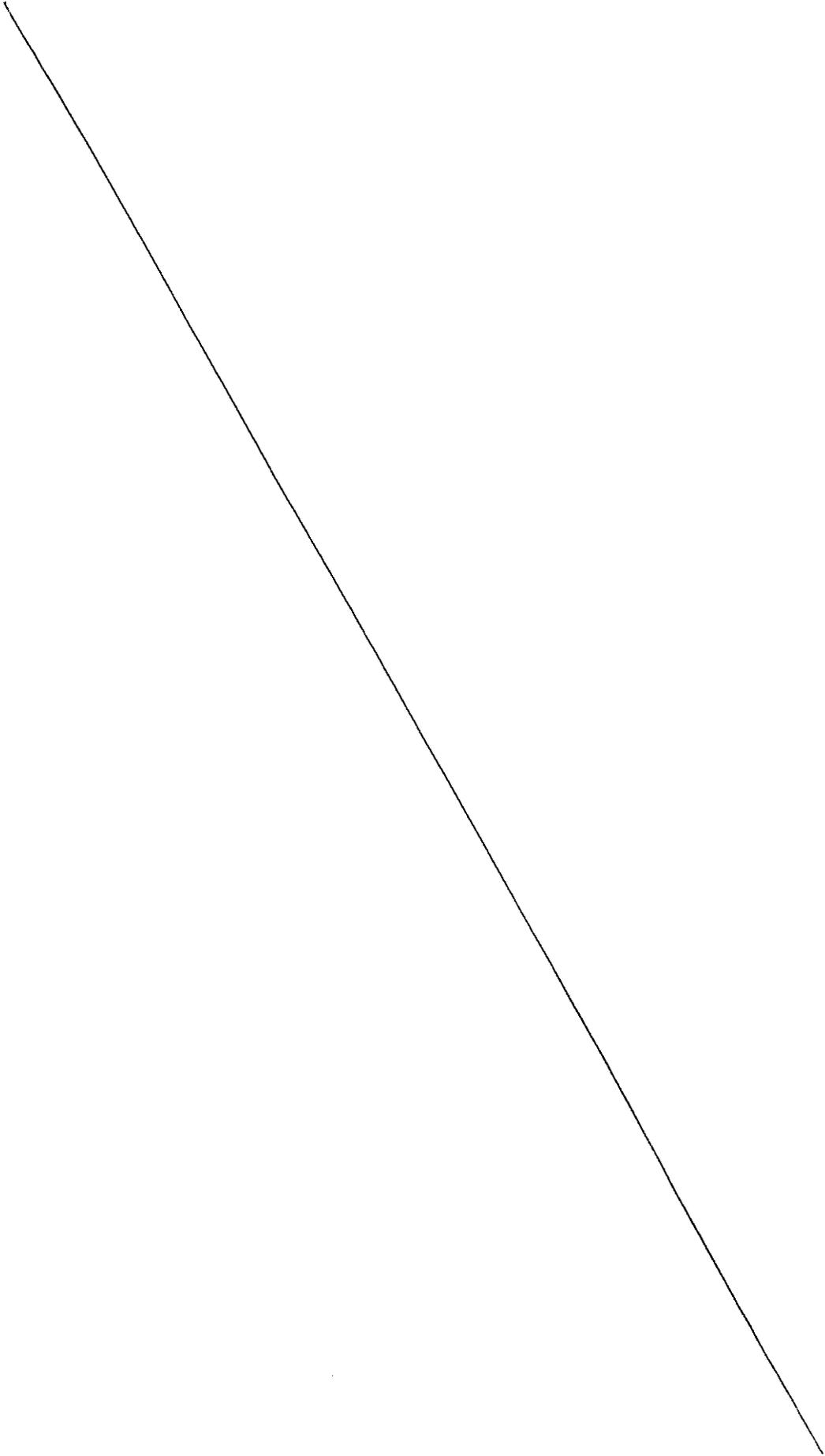
Catastalmente il bene risulta censito al **Catasto Fabbricati**, Comune di Ravenna, **Fg. 80, Mapp. 14:**

- **sub. 1**, Via Cimitero n. 4, p.1., Z.C. 1, Cat. A/4, Cl. 1, Consist. 3,5 vani, Rendita € 189,80;

- **sub. 2**, Via Montecatini, p.T., area urbana di mq 4.695;

- **sub. 3**, Via Montecatini n. 4, p.T., Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 1,  
Consist. 7,5 vani, Rendita € 755,32.





-----  
**TRASCRIZIONI A CARICO** al nome

Negativo

-----

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dai recenti controlli degli strumenti urbanistici vigenti, e dal **CDU richiesto dal sottoscritto in data 20.11.2013**, P.G. 140277/13 e rilasciato dal Comune di Ravenna, si rileva che l' area censita al C.T. del Comune di Ravenna, Sez. RA, al Fg. 80, con il mappale 14 è destinata:

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 (allegato n. 2):**
- a "zona per attività miste", regolamentata dall'art. 101 delle N.T.A., città da riqualificare Titolo VI Capo 4°.

L'area ricade all'interno del perimetro degli ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica (Pb PRU "DARSENA DI CITTA' "), regolamentata dall'art. 22 Co.4 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo I Capo 6°.

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10.03.2011 Variante approvazione del POC 2010/2015 (allegato n. 3):**

- a "zona per attività miste", regolamentata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione, città da riqualificare, Ambiti e componenti soggetti a POC.

L'area ricade all'interno del perimetro degli ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica (Pb PRU "DARSENA DI CITTA' "), regolamentata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione, Ambiti e componenti soggetti a POC.

L'area in esame ricade all'interno di "contesti paesistici locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme tecniche di attuazione, Paesaggio art. II.6.

L'area ricade all'interno del perimetro di zone che si attua nel rispetto del "Programma di Riqualificazione della Darsena di Città, approvato con delibera del C.C. n. 84/11868 del 18.03.1997 e Variante di adeguamento e Razionalizzazione delle Norme di Attuazione approvata con Delibera di C.C. n. 200/84199 del 15.11.2004 (Sub Comparto n.25).

- **dal Piano Operativo Comunale 2010 - 2015 (POC) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10.03.2011, pubblicato nel B.U.R. n. 48 del 30.03.2011;**

L'area ricade all'interno del perimetro della Variante PRU e POC tematico Darsena di Città, regolamentata dall'art. 52 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo 3 I POC tematici.

- **dal POC Tematico Darsena di Città adottato con Delibera**

**di C.C. n. 95873/96 del 30.07.2013 (allegato n. 4  
composto di n. 2 fogli)**

l'area ricade all'interno del Subcomparto 25.

**NOTA:** Si precisa che a seguito della **Adozione del POC tematico Darsena di Città**, Pubblicato sul BUR in data 11.09.2013 al N. 263, chiunque poteva presentare osservazioni sui contenuti del piano adottato entro il 11.11.2013.

Da un recente accesso presso il Comune di Ravenna, il sottoscritto ha constatato che non risulta siano state presentate osservazioni entro tale data per l'area in oggetto.

-----

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA COMMERCIALE DEL BENE**

Il bene in oggetto consiste in un lotto sito in Ravenna, in Via Carnaro angolo Via Salona, privo di fabbricati sovrastanti, a giacitura pianeggiante, da tempo con terreno incolto, recintato sui lati e con accesso da Via Carnaro.

La superficie catastale del lotto di terreno in oggetto è di complessivi mq 4.869.

Come in precedenza accennato, a seguito dell'adozione della nuova Variante del "POC tematico Darsena di Città", si prevede, sul il lotto in oggetto, il passaggio del nuovo tratto stradale di Via A. Squero, che lo divide diagonalmente da nord-est a sud-ovest, costituendo di fatto due aree pressoché triangolari di cui, quella a nord-ovest risulta quasi per intero destinata a zona pubblica per il Parco delle Archeologie

Industriali, mentre quella a sud-est rimarrebbe con capacità edificatoria e gli usi attualmente consentiti nel RUE.

-----

#### **CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello "**sintetico - comparativo**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché la verifica dei valori venali delle aree edificabili determinati dal Comune ai fini dell'applicazione dell'ICI e l'analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*" ed a livello locale dal "*Rapporto 2013 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*",

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare tenuto conto della Variante al nuovo strumento urbanistico adottato, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore commerciale del bene in oggetto sia:  
Sup. catastale mq 4.869 x € 330/mq = € 1.606.770,00 in  
tondo **€ 1.610.000,00 (unmilionesecentodiecimila)**

Pertanto, considerata la normale tolleranza estimale del più o meno 10%, il valore riportato nella perizia del

28.06.2012 dall'Ing. Gardini può considerarsi congruo.

2003

