

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



REVISIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Concordato Preventivo
Trombini Holding srl in liquidazione
già Gruppo Trombini spa
R.G. n. 5/2013

Terreno
in RAVENNA
Via Carnaro, angolo Via Salona
aggiornamento e congruità valori



G.D. Dott. Paolo GILOTTA
Liquidatore Dott. Renzo GALEOTTI
C.T.U. Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 28.03.2025

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via amalasunta 55/ 48123 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it

PREMESSA

Con il “Visto” in data 26.09.2024 del Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Paolo Gilotta, relativa all'informativa del Liquidatore Giudiziale Dott. Renzo Galeotti, tendente alla la ri-confermava quale Consulente Tecnico, del sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. 18, con studio in Via Amalasunta n. 55 a Ravenna, affinché esprimesse un parere di congruità relativamente: ad un terreno in Ravenna Via Carnaro, angolo Via Salona e a terreni in Comune di Sannicandro di Bari (BA), si affidava l'incarico di:

“ ... esprimere un parere di congruità circa le manifestazioni di interesse ricevute per gli stessi.”



Terreno in Ravenna

Via Carnaro - angolo Via Salona

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli e, dopo aver eseguito gli aggiornamenti delle sole visure catastali presso l'Agenzia del Territorio, ed aver atteso gli sviluppi degli aggiornamenti Urbanistici derivati dalla **Riassunzione Parziale del Nuovo PUG del Comune di Ravenna**, avvenuta con pubblicazione sul Burert in data 18.12.2024 ed aver, successivamente ricevuto la relazione, richiesta dal Liquidatore

Dott. Galeotti all'esperto Ing. Bruno Piemontese, inerente le nuove previsioni urbanistiche, con le conseguenti potenzialità edificatorie del lotto in oggetto e, valutata l'opportunità o meno di procedere ad una eventuale osservazione al PUG adottato,

redige la seguente revisione sulla congruità dei valori,

suddividendola nei seguenti paragrafi:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA COMMERCIALE DEL BENE
- RELAZIONE Ing. PIEMONTESE sulla DESTINAZIONE URBANISTICA
- REVISIONE DEL GIUDIZIO DI CONGRUITA'



Dalla precedente relazione depositata nel gennaio 2014, alla quale si rimanda per quanto qui non riportato, si desume:

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.

I beni sono intestati a:

- **Acs Trustee LTD**, con sede in Israele, C.F.: 97652660156,
Proprietà per 28/180;

- **Galla Diva**, nata a Portomaggiore il 04.05.1920, C.F.: GLL DVI 20E44 G916R, **Proprietà per 28/180**;

- **Immobiliare Candiano di Andrea Trombini & C. S.a.s.**, con sede in Ravenna, C.F.: 02163180397, **Proprietà per 66/180**;

- **Nibbio Maria Angela**, nata a Ravenna il 07.10.1947, C.F.: NBB MNG 47R47 H199L, **Proprietà per 15/180**;

- **Trombini Federica**, nata a Bologna il 03.11.1978, C.F.: TRM FRC 78S43 A944Q, **Proprietà per 43/180**.

Al **Catasto Terreni**, il lotto di terreno risulta censito al **Fg. 80**:

- **Mapp. 14**, ente urbano di mq 4.869.

NOTA - Dall'aggiornamento Catastale eseguito in data 10.03.2025 non si sono riscontrate variazioni catastali, rispetto a quanto sopra riportato.



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.

NOTA – Rispetto a quanto sopra riportato dalla precedente relazione peritale, essendo cambiati gli strumenti urbanistici, come sopra già accennato, è stato commissionato all'Ing. Bruno Piemontese di verificare l'attuale situazione a seguito della Riassunzione del PUG avvenuta in data 18.12.2024 e, se del caso, provvedere alla presentazione in Comune di una Osservazione al Piano.

Pertanto, si riporta di seguito quanto relazionato in merito dall'Ing. Piemontese.



RELAZIONE Ing. PIEMONTESE
SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA
DEL LOTTO IN OGGETTO

“Il lotto di via Carnaro si inserisce all'interno del "Progetto Cardine Darsena di Città" indi per cui i progetti attuativi dei singoli lotti devono essere coerenti con la Strategia della Tavola SQ05a ad esso dedicata (di cui si allega pdf).

> In merito alle potenzialità edificatorie del lotto si riassume

quanto segue:

- Il lotto si inserisce nella fascia “culturale ricreativa” per la quale sono ammesse le funzioni:
 1. abitative a3 (collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc) a4 (residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS_seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc) a5 (impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa insediata)
 2. turistico-ricettive b1 (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel) b2 (spazi congressuali ed espositivi) b5 (strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.) b7 (strutture per la balneazione e la navigazione) b8 (impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive)
 3. direzionali d (d1 studi professionali; d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: 1 con affluenza fino a 100 persone; 2 con affluenza superiore alle 100 persone; d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati)
 4. commerciali e1 (commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato) e5 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.);
- Il comparto Darsena di città ricade nella definizione di intervento complesso indi per cui è soggetto a perequazione per il calcolo dell'indice di edificabilità (art. 1.5.2/ art. 1.8.1 / art.1.12.2) e nello specifico: l'indice perequativo di base (Tabella 1 allegata in pdf) e l'indice di sostenibilità rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibili per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc. Questo incremento può avvenire per esempio applicando il modello di Valutazione del beneficio pubblico dell'intervento o tramite crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. (es. aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo), etc. Attualmente il lotto in oggetto prevede indici di edificabilità pari a:
 1. INSEDIAMENTI ABITATIVI rigenerazione: indice perequativo di base: 0,25mq ST/mq Ster, indice di sostenibilità: 0,80 mq ST/mq Ster

2. INSEDIAMENTI TERZIARI TURISTICI rigenerazione: indice perequativo di base: 0,20mq ST/mq Ster, indice di sostenibilità: 0,80 mq ST/mq Ster
3. INSEDIAMENTI COMMERCIALi rigenerazione: indice perequativo di base: 0,15mq ST/mq Ster, indice di sostenibilità: 0,50 mq ST/mq Ster

Se ci sono trasferimenti di quantità edificatorie vedere tabelle Matrice 1a/1b/1d/1e (allegate in pdf)

- Per interventi su quest'area si procede con PdC convenzionato, Valutazione del beneficio pubblico e verifica di assoggettabilità

> In merito alla possibilità di presentare un'osservazione al PUG:

- Secondo Silvia Rossi e Raffaella Bendazzi, per quanto concerne la maglia viaria (carrabile, ciclabile, pedonale) che taglia diagonalmente il lotto, si può procedere o con un'osservazione al PUG oppure in fase di PdC convenzionato, proponendo un'alternativa di tracciamento che garantisca la continuità del percorso ciclabile e carrabile nonché gli standard urbanistici del comparto Darsena di città."

Alla luce di quanto esaurientemente riportato dall'Ing. Piemontese, sentito anche il Liquidatore Dott. Galeotti, si è concordemente ritenuto, in questa sede, di non procedere alla presentazione di Osservazioni al PUG, in quanto in esso, per il lotto di nostra competenza, sono già previsti gli indici di potenzialità edificatoria e pertanto la eventuale Osservazione sarebbe stata, eventualmente, limitata alla sola ubicazione della maglia viaria.



REVISIONE DEL GIUDIZIO DI CONGRUITA'

In considerazione di quanto riportato nel giudizio di congruità del sottoscritto nel 2014, relativamente al valore espresso nella perizia del 28.06.2012 dall'Ing. Giancarlo Gardini

(pari ad € 350/mq); si ritiene che oggi esso non possa più ritenersi congruo in quanto l'allora POC tematico Darsena di Città e la Scheda del Subcomparto 25, interessante l'area in oggetto, non è più attuale e operante.

In merito poi a quanto recentemente riportato nella mail del 19.09.2024 a firma dell'Ing. Alessandro Larovere, in qualità di legale Rappresentante della Alfin Srl, dove si afferma che il "Lotto" in oggetto sarebbe sostanzialmente inedificabile e lo si valuta quindi a € 9,00/mq e complessivamente € 43.821,00, si esprime oggi, altrettanto, un **parere di non congruità**.

Tale parere di non congruità è motivato dal fatto che il Lotto, come si legge anche nella relazione dell'Ing. Piemontese, è inserito nel **Progetto Cardine Darsena di Città**, che risulta essere uno dei progetti prioritari del Comune di Ravenna ed ha potenzialità edificatorie: abitative, turistico-ricettive, direzionali e commerciali.

Il Comparto Darsena ricade poi nella definizione di "intervento complesso" per cui il calcolo preciso degli indici sarà composto dai cosiddetti: indice perequativo ed indice di sostenibilità, con la possibilità di eventuali trasferimenti di capacità edificatorie.

Per l'area, quindi anche il Lotto in oggetto (come era stato già nel precedente strumento urbanistico- POC D4 – Scheda Subcomparto 25), si dovrà successivamente procedere con un Nuovo PdC convenzionato, con il quale si andranno a

fissare i parametri definitivi.

Relativamente alle tempistiche, come sempre in questi casi di assunzione di nuovi strumenti urbanistici generali ed attuativi, non saranno né brevi e né certi, ma sicuramente la strada tracciata dal precedente strumento urbanistico è stata riproposta, forse anche con maggior enfasi e determinazione dall'attuale PUG, viste le dinamiche e le opere già realizzate ed in corso di realizzazione lungo la Darsena di Città.

Alla luce di tutto quanto sopra considerato, vista la destinazione assegnata al Lotto in oggetto dalla riassunzione del PUG del 18.12.2025, considerato comunque il non breve iter burocratico-urbanistico, considerate le componenti (fissa e variabile) che determineranno gli indici definitivi del Lotto in oggetto, si ritiene che il valore di mercato attribuibile oggi al bene possa oscillare tra € 140,00/mq ed € 180,00/mq.

Pertanto, prudenzialmente, si ritiene di determinare il **valore di mercato del bene** in oggetto in:

€ 140,00 x mq 4.869 = € 681.660,00, in tondo **€ 680.000,00**
(seicentoottantamila/00).



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 28.03.2025

arch. Tito Palmieri



ALLEGATI

1. Estratto di Mappa Catastale
2. Visura catasto terreni aggiornata 10.03.2025
3. Copia mail manifestazione interesse ing. Larovere per
Alfin Srl
4. Tavola SQ05a prodotta dall'Ing. Piemontese
5. Ulteriori cinque schede prodotte dall'Ing. Piemontese