

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PERIZIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEI BENI MOBILI

E IMMOBILI E DEI COSTI PER LE OPERE DI BONIFICA - LOTTO 1

\*\*\*

N. 65/22

FALLIMENTO

R.G.

\*\*\*

LOTTO n. 1

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto della presente perizia risulta censito all'Agenzia delle Entrate:

**Catasto Fabbricati** in comune di Ravenna, Sezione RA Foglio 12 - part. 175 sub 4, via Baiona 107, PT-1- 2-3, zona censuaria 3, categoria D/1.

**Catasto Terreni** - Aree cortilive di sedime distinte al foglio 12 con la particella 175 ente urbano mq.2.642.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto in possesso alla società proprietaria.

Ai sensi della legge n. 122/2010 si attesta la conformità delle planimetrie catastali.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE**

Terreno di cui alla particella 175, di superficie pari a 2.642 m<sup>2</sup>, in precedenza ritenuto trascurabile.

Tale area, a seguito della demolizione delle sfere di stoccaggio del CVM effettuata nel corso nel 2018, risulta libera e disponibile ad ospitare eventuali interventi.

**3. PERTINENZA**

Piena proprietà.

#### **4. PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di cessione di ramo d'azienda del 07.11.2011 a ministero dr. .... notaio in Mestre del distretto di Venezia, rep. 127024/35497, trascritto a Ravenna il 22.11.2011 all'art. 13361.

Si precisa che con atto di verbale di assemblea straordinaria del 30.01.2013 a ministero dr. ...di Samarate (Va), repertorio 126292, trascritto a Palermo il 01.02.2013, la società ha deliberato di sciogliersi anticipatamente, e di mettersi in liquidazione con l'aggiunta nella denominazione sociale "in liquidazione".

#### **5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI - SERVITU'**

- Trascrizione della sentenza di fallimento art. 88 L.FALL. di cui alla nota Registro generale n. 155220 del 05/08/2024 (Registro particolare n. 11634)

- Procedura di fallimento n. 65/2022 del 14/06/2022.

- Servitù di cui all'atto del notaio dott. ....del 18.10.2006, repertorio n.123518/21745 trascritta a Ravenna il 27.10.2006 all'art. 16693.

- Il bene è interessato dalla Convenzione Edilizia a rogito notaio .... di Ravenna con atto in data 24.05.2001 repertorio 20319/2965, trascritto a Ravenna il 23.06.2001 all'art. 6677.

- Il bene è facente parte del sito multisocietario di

distribuzione, utilities e servizi di Via Baiona 107,

all'interno del Polo Petrochimico di Ravenna; il bene è

ubicato in Isola 21.

#### **6. REGIME FISCALE**

La società non è qualificabile come impresa costruttrice che ha edificato l'immobile.

L'immobile di cui l'unità immobiliare all'esame è facente parte non ha le caratteristiche di cui alla legge Tupini.

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

#### **7. INDAGINE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA**

L'ufficio tecnico del comune di Ravenna, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione quanto segue.

##### **Serbatoi sferici ora demoliti:**

- Concessione N. 889 del 19/05/1980 pratica PG. 11390/80 per "Installazione sfera C-4 parco serbatoi - Isola 21 - In Ravenna Via Baiona 107"

- Condono edilizio Concessione N. 13256 del 09/10/1997 pratica PG. 26242/96

- SCIA PG 50281/16 del 08/04/16 e successive variante SCIA PG 46241/19 del 08/13/19 per demolizioni varie

- Fine lavori ART 10 DPR 160/10 PG 0048589/19 del 12/03/19.

#### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA - EDIFICABILITÀ DEI TERRENI**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge come l'area

censita N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio

12 Mappale n. 175 è destinata:

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC)** approvato con delibera

del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007

pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

➤ a "Spazio portuale, aree di ristrutturazione per attività

industriali e produttive portuali", disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione (NTA), all'Art. 85;

➤ L'area è inserita in "Ambiti soggetti ad attuazione

indiretta a programmazione unitaria di iniziativa

privata", disciplinata dalle NTA, all'Art. 22 C.4;

➤ L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità,

linea ferroviaria e stazioni, linea ferroviaria",

disciplinato dalle NTA, all'Art.40 C.1/2;

➤ L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale,

paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata

dalle NTA, all'Art.33 C.3;

- **dal Piano Operativo Comunale (2° POC)** approvato con delibera

del Consiglio Comunale n. 135845/87 in data 19.07.2018

pubblicata sul BUR n.272/2018 e succ. mod. e integr.

vigenti:

➤ a "Spazio portuale, Aree di ristrutturazione per attività

industriali e produttive portuali - Pr EX-ENICHEM",

disciplinata dalle NTA all'Art. 26;

➤ L'area è inserita in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata, Area di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali", disciplinata dalle NTA all'Art. 26;

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

➤ a "Spazio portuale, Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali", disciplinata dalle NTA all'Art. VII.1.10 c.3;

➤ L'area è inserita in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa privata - Pr EX-ENICHEM", disciplinata dalle NTA all'Art. I.1.3;

➤ L'area è inserita nello "Spazio portuale, Componenti dello Spazio portuale, RIR - Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante", disciplinata dalle NTA, all'Art. VII.1.5;

➤ L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Linea ferroviaria e stazioni, Linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze", disciplinata dalle NTA all'Art. IV.2.5 c1;

➤ L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.2 Il porto", disciplinata dalle NTA, all'Art. IV.1.4 c.2;

➤ L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4", disciplinata dalle NTA, all'Art. IV.1.13;

- **L'area è inserita nel P.U.A. approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 265/66317 del 03.maggio.2016 e convenzionato.**

- **L'area è esterna alla perimetrazione dei siti sottoposti a procedimento di bonifica ex D.Lgs. 152/06 e s.m.i. del Comune di Ravenna.**

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano

inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e

spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

**9. VALUTAZIONI TECNICO-ECONOMICHE RELATIVE AI BENI**

**Valore dei terreni**

Tra le particelle catastali di piccole dimensioni è stato valorizzato il terreno di cui alla particella 175, di superficie pari a 2.642 m<sup>2</sup>, in precedenza ritenuto trascurabile.

Tale area, a seguito della demolizione delle sfere di stoccaggio del CVM effettuata nel corso nel 2018, risulta libera e disponibile ad ospitare eventuali interventi secondo le intenzioni dei possibili acquirenti.

Sebbene anche tale particella sia fisicamente separata dagli altri terreni oggetto di stima, all'interno di un'Isola non di proprietà e confinata tra aree di altre società, va sottolineato come all'interno della stessa potrebbe essere ripristinato lo stoccaggio di liquidi infiammabili in coerenza con quanto presente nelle aree circostanti.

Per il suddetto lotto di terreno, in ragione della modesta estensione e del fatto che l'area risulta circondata da terreni di altra proprietà, quindi potenzialmente di interesse esclusivamente per le proprietà attigue non avendo un'area sufficiente per iniziative terze, può essere applicato un prezzo unitario di 70,00 Euro/m<sup>2</sup>, minore di circa il 35% rispetto alla quotazione di mercato tipica delle aree in esame. Pertanto, si stima che la particella n. 175 presenti un valore catastale pari a: 2.642 m<sup>2</sup> x 70,00 Euro/m<sup>2</sup> = 184.940,00 Euro

Rispetto al valore dei terreni stimato, considerate le peculiarità sito specifiche delle aree di interesse, si è ritenuto opportunamente cautelativo tenere conto di un deprezzamento del valore dei terreni e considerare una svalutazione prudenziale a corpo dei terreni in oggetto pari al 30 % del valore totale.

Risulta pertanto in conclusione un valore economico dei terreni stimabile in:

$$184.940,00 \text{ Euro} \times (1 - 0,3) = \underline{\underline{129.458,00 \text{ Euro}}}$$

**Beni immobili**

Nel lotto in oggetto non sono presenti beni immobili.

Non si rileva in particolare la presenza di fabbricati inutilizzati che possano costituire eventuali oneri di demolizioni od un valore del bene di cui tenere conto nella valutazione economica.

**Beni mobili**

Non si rileva nel presente lotto la presenza di bene mobili.

**10. VALUTAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA**

Nel presente Lotto non si individuano costi associati ad eventuali oneri di bonifica del suolo o delle acque di falda.

**11. QUANTIFICAZIONE DEL LOTTO OMOGENEO DA LIQUIDARE**

Il valore del Lotto 1 è stimabile come differenza tra il valore in Euro dei beni e quello degli oneri.

BENE / ONERE	VALUTAZIONE ECONOMICA
Terreni [particella 175 (Isola	€ 129.458,00



21) ]	
Fabbricati	€ 0,00
TOTALE Beni Immobili	€ 0,00
TOTALE Beni Mobili	€ 0,00
<b>TOTALE BENI</b>	<b>€ 129.458,00</b>
Oneri bonifica	€ 0,00
Oneri demolizione	€ 0,00
<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1</b>	<b>€ 129.458,00</b>

Bologna, 12 settembre 2024