

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PERIZIA DI STIMA CON GIUDIZIO DI CONGRUITA'

E

DETERMINAZIONE VALORI



Procedura R.G. n. 8/2018

Concordato Preventivo [REDACTED]

- Immobili in carico alla Società -

G.D. Dott. [REDACTED]

Comm. Giud. Dott. sa [REDACTED]

Dott. sa [REDACTED]

C.T.U. Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 22.01.2019

tito palmieri architetto [REDACTED]

PREMESSA

Con provvedimento in data 22.11.2018 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. [REDACTED] vista l'istanza dei Commissari Giudiziali Dott.sa [REDACTED] e Dott.sa [REDACTED] nominava quale Consulente Tecnico, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] con il n. [REDACTED] ed all'Albo dei [REDACTED] di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. [REDACTED] con studio in [REDACTED] affidandogli l'incarico di verificare la congruità dei valori degli immobili della [REDACTED] e dei soci e per la valutazione di congruità del canone di locazione di porzione di immobile.

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli e, in adempimento alle incombenze ad esso inerenti, dopo aver eseguito le necessarie visure catastali e le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, aver verificato la consistenza e i valori dei beni oggetto delle relazioni peritali agli atti redatte dal geom. [REDACTED] aver esaminato sia gli allegati sia la documentazione disponibile presso la Società richiedente il Concordato, procedeva ai sopralluoghi degli immobili, assumendo informazioni sul valore di beni simili e comparabili, dopo di che

redige la presente relazione peritale

che, anche a causa dei limitatissimi tempi a disposizione, fornirà

una breve individuazione, la consistenza e l'identificazione catastale dei beni, rimandando per la migliore e più completa descrizione dei cespiti, la regolarità edilizia e tutto quanto non espressamente richiesto, alle relazioni del geom. [REDACTED] e ad eventuali successivi approfondimenti e integrazioni dovessero rendersi puntualmente necessarie, presupponendo quindi, ai fini della valutazione, la conformità degli immobili alle normative ed alla legislazione vigente.

Per quanto riguarda l'elencazione dei beni si seguirà, in generale, quella proposta nelle relazioni del geom. [REDACTED] così come per la formazione dei lotti, salvo eventuali ulteriori suddivisioni dovessero ritenersi opportune o necessarie.

Le superfici commerciali (lorde e ragguagliate) sono state considerate dallo scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e devono pertanto intendersi indicative in quanto verificate solo graficamente su mappe e planimetrie fornite o reperite e non direttamente determinate mediante rilievo sul posto.

Considerata l'ottica del Piano Concordatario (concordato pieno liquidatorio), sentito il parere dei Commissari Giudiziali, si è ritenuto utile proporre per ogni Lotto in carico alla Società, oltre alla verifica di congruità, un **valore prudenziale di mercato** realizzabile nell'arco temporale previsto dal Piano Concordatario stesso, ed anche – come richiesto - un **valore di vendita forzata**, per un eventuale alternativa in sede fallimentare.

E' qui appena il caso di ricordare alcuni concetti basilari per tutte le valutazioni, così come definiti dagli **IVS** (International Valuation Standard).

Per **prezzo** si intende l'importo richiesto, offerto o pagato per un prodotto o un servizio. Il prezzo di vendita costituisce un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato.

Il **valore** si riferisce al prezzo che sarà concordato, con maggiore probabilità, tra l'acquirente ed il venditore di un prodotto o di un servizio in un dato momento ed in un definito mercato.

Atteso quindi che i diversi momenti e le diverse **“fasi di mercato”** (stagnazione, ripresa, euforica, caduta) influenzano pesantemente il valore di un determinato bene in un determinato momento, si ricorderà anche che, l'altro elemento determinante alla formazione del valore, è **“lo scopo”** per il quale esso viene determinato; così ad esempio potremo avere, diverse finalità: contabili, amministrative, fiscali, esecutive, creditizie, ecc., ed ottenere quindi differenti valori, ad esempio: di investimento, di uso, di fusione, di vendita forzata, di pronto realizzo, cauzionale, imponibile, assicurabile, ecc.

Tutti “altri valori”; diversi dal **valore di mercato** che, così viene normalmente definito **secondo gli IVS International Valuation Standard ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di**

Tecnoborsa:

“Il valore di mercato è la somma di denaro per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel presente elaborato il valore di mercato dei beni in oggetto, è stato prioritariamente determinato utilizzando **il metodo sintetico-comparativo di mercato (market approach)**, procedimento di stima basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, valutati e/o scambiati di recente. Tale metodo è utilizzabile per tutti i beni per i quali si dispongano transazioni e/o quotazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato, apportando opportune correzioni e aggiustamenti al caso specifico.



Immobili in carico alla Società

trattati nella presente relazione peritale

-  **01** – Immobile artigianale (Mapp. 26) in Montaletto di Cervia (RA), Via del Lavoro, 16 **pag. 7**

-  **02** – Immobile/terreno-edificabile (Mapp. 126) in Montaletto di Cervia (RA), Via del Lavoro, s.n.c. **pag. 16**

- ✚ **03** – Terreno edificabile (Mapp. 402) in Montaletto di Cervia
(RA), Via del Commercio, s.n.c.

pag. 22



Immobili proprietà dei Soci ***trattati in altra relazione peritale***

- ✚ **04** – Abitazione con garage in [REDACTED]
[REDACTED]

- ✚ **05** – Garage (Sub. 6) in [REDACTED]

- ✚ **06** - Abitazione (Sub. 1) in [REDACTED]

- ✚ **07** - Abitazione (Sub. 2) in [REDACTED]

- ✚ **08** – Abitazione con garage in [REDACTED]
[REDACTED]

- ✚ **09** – Abitazione con garage in [REDACTED]

- ✚ **10** – Terreno edificabile in fraz. [REDACTED]
[REDACTED]

✚ 11 – Abitazione con garage in [REDACTED]
[REDACTED]

✚ 12 – Appartamento e garage in [REDACTED]
[REDACTED]



**UBICAZIONE, CONSISTENZA
E VALUTAZIONE DEI BENI**

✚ **Lotto 01 – Immobile artigianale (Mapp. 26) in Montaletto di
Cervia (RA), Via del Lavoro, 16**

Ubicazione e Consistenza

Come già precisato e più ampiamente descritto nella relazione del geom. [REDACTED] a cui si fa riferimento, trattasi di edificio produttivo/artigianale, ubicato in Comune di Cervia (RA), località Montaletto, in zona a spiccata vocazione produttiva di tipo artigianale, in Via del Lavoro n. 16, adibito a capannone/magazzino, con annessi uffici e locali di servizio.

L'immobile in oggetto realizzato verso la metà degli anni '80, consiste in un ampio locale posto al piano terra adibito principalmente al deposito di materiali, con zona soppalcata, con annesso magazzino sviluppato al piano terra e primo, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, oltre ad una zona sul fronte strada destinata ad uffici che si sviluppano al piano terra e primo; esternamente, sono inoltre presenti tettoie e pensiline in ferro

adibite al parcheggio mezzi, e locali di deposito, locale pompe per lavaggio mezzi, il tutto su ampia area scoperta adibita oltre che a viabilità interna e spazi di manovra, al deposito e stoccaggio di materiali.

Il capannone si presenta con struttura portante prefabbricata in c.a. e tamponamenti in muratura, pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale, copertura con pannelli in cls; sono presenti portoni esterni in metallo carrabili con apertura/chiusura manuale a soffietto dotato di porta pedonale.

Sono inoltre presenti l'impianto d'allarme, di video sorveglianza ed è inoltre presente l'ascensore/monta carichi; l'altezza interna è di m 6,00 circa sotto trave.

Gli uffici si presentano con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in legno con vetro camera e con tapparelle in plastica; l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e sono inoltre presenti condizionatori. Le condizioni di conservazione e manutenzione generali del fabbricato principale sono normali, materiali e finiture sono in prevalenza quelli dell'epoca di costruzione-ampliamento del manufatto.

Sull'area insistono alcuni manufatti leggeri non autorizzati, ma di facile rimozione.

L'area esterna è pavimentata in prevalenza in asfalto, recintata con pannelli orizzontali in cls, sul fronte è presente barriera in metallo su muretto, con un accesso pedonale e due

carrabili.

La consistenza commerciale del bene in oggetto può essere così distinta:

- Capannone **mq 948 circa**;
- Depositi sul retro **mq 100 circa**;
- Uffici **mq 448 circa**;
- Tettoie in ferro **mq 135 circa**;
- Pompe lavaggio **mq 20 circa**;
- Pensilina auto **mq 115 circa**;
- Area scoperta **mq 3.000 circa**.

□□□□□□

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Cervia, Prov. RA, al Fg. 81, Mapp. 26:**

- **Sub. 5**, Via del Lavoro n. 16, p.T-1, Cat. D/7, Rendita € 7.370,00.

Il bene risulta così intestato:

- [REDACTED] con sede in Cervia, **C.F. [REDACTED]** proprietà.

Il bene risulta censito al **C.T. del Comune di Cervia, Prov. RA, al Fg. 81, Mapp. 26, ente urbano di mq 4.416.**

□□□□□□

Provenienza dei beni e gravami

Per quanto riguarda la provenienza del bene sopra descritto, si rileva che la Società ha acquistato l'appezzamento di terreno edificabile individuato al Catasto Terreni del Comune di

Cervia con il Fg. 81, Mapp. 26, per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 08.07.1980, Rep. 11613/4730, registrato a Cesena il 20.08.1980 al n. 2888.

Dalla lettura del rogito di compravendita sopra citato si rilevano "patti speciali" ai quali si rimanda e si fa espresso riferimento. (Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto al quale si rimanda e che si allega)

□□□□□

Situazione occupazionale – congruità canone locazione

Per quanto riguarda la situazione occupazionale, si precisa che la porzione del piano terra lato nord-ovest comprensiva di capannone, uffici ed area scoperta, è detenuta dalla società [REDACTED] tramite "Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo"; tale contratto è stato stipulato per la durata di 18 mesi con decorrenza dal 21.06.2018 e scadenza al 20 dicembre 2019 ed il canone annuo complessivo pattuito è pari ad € 31.200,00 oltre iva, canone ritenuto congruo dal sottoscritto.

La restante porzione di capannone ed area cortilizia, e gli uffici al primo piano, al momento del sopralluogo risultavano nella disponibilità della Società [REDACTED]

□□□□□

Divisibilità e formazione di lotti

Relativamente al bene in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche, della destinazione d'uso e della consistenza dello

stesso, allo scrivente non pare opportuna ne conveniente la vendita del cespite in più lotti, pertanto l'unità immobiliare sarà venduta **in un unico lotto**.

□□□□□

Ispezioni ipotecarie

(aggiornate al 27.12.2018)

ISCRIZIONI

- **Art. 2033 del 06.09.1995 rinnovata con art. 2114 del 19.08.2015**

□□□□□

Art. 2114 del 19.08.2015

IPOTECA volontaria (mutuo) in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 0.09.1995 art. 2033

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Modena

A CARICO:

[REDACTED]

Società in nome collettivo con sede in Cervia

Atto notarile pubblico del Notaio [REDACTED] del 01.09.1995,

Rep. n. 58938/12253

ISCRIZIONE: € 413.165,76 SORTE € 206.582,76

GRAVA: immobile sito in Comune di Cervia (RA), Via del Lavoro n. 16, censito al C.F di detto Comune al Fg. 81, Mapp. 26 sub. 5 (già Mapp. 26 sub. 1, 2, 3 e 4 ed al C.T. Mapp. 26)

□□□□□

TRASCRIZIONI

Art. 14319 del 07.12.2018

Decreto di ammissione a concordato preventivo

A FAVORE: Massa dei creditori del concordato preventivo di

A CARICO: [REDACTED] con
sede a Cervia

Atto Giudiziario Tribunale di Ravenna, del 13.11.2018, Rep.
n. 8/2018

GRAVA: immobile sito in Comune di Cervia (RA), Via del Lavoro
n. 16, censito al C.F di detto Comune al Fg. 81, Mapp. 26 sub. 5;
immobile distinto al Fg. 81, Mapp. 126 (cat. C/2) ed al C.T. Fg. 81
Mapp. 402, Mapp. 26 e Mapp. 126.

□□□□□

Regolarità edilizia e destinazione urbanistica

Per quanto attiene la regolarità edilizia, come citato in
premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale
verifica che potrà essere eventualmente richiesta ed eseguita
successivamente, si rimanda pertanto alle perizie del geom. Ilario
Rossi dalle quali si desumono gli estremi dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso n. 27 del 17.01.1991;
- Conc. Edil. N. 9/27 del 1992 per fabbr. Industriale con uffici;
- Conc. Edil. N. 83/189 del 1994 per tettoia e costruzione
capannone;
- Conc. Edil. N. 222/271 del 1996 per pensilina;
- Conc. Edil. N. 207/625 del 1997 per cambio d'uso;

- D.I.A. prot. 16006/06;
- Permesso di costruire n. 924 del 29.11.2012;
- Conformità edilizia n. 137 del 16.12.2008.

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica**, si rileva che l'immobile è inserito dal Piano Urbanistico Generale - PUG (entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR il 27.12.2018) in un'area destinata ad Ambiti urbani specializzati-Tessuti produttivi, art. 8.11.2.

In tali aree sono ammesse le funzioni previste dall'art. 8.3.4 e gli interventi edilizi ammessi sono quelli riportati alle lettere a), b), d), f), g), i), ed l) della L.R. 15/2013, con le seguenti limitazioni:

- per gli interventi di nuova costruzione **g1 - H** (altezza massima) \leq m 12,50 o esistente (se superiore).

Si rimanda inoltre a quanto previsto e prescritto all'art. 8.11 delle Norme del Piano Urbanistico generale con particolare riferimento al comma 4 dalla quale si rileva che: *"PRESCRIZIONI – Rientra nei tessuti urbani specializzati, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Montaletto. Tale ambito, individuato dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, rientra tra gli ambiti produttivi consolidati, in quanto si configura come un'area produttiva rilevante per l'entità degli insediamenti in essere"*

Si rimanda anche a quanto riportato nell'Allegato A - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale del quadro conoscitivo del PTCP con particolare riferimento alla scheda n. 6 che individua nello specifico l'ambito produttivo di Montaletto (in allegati).

Critério di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione dei manufatti, la destinazione delle unità immobiliari e dell'area, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona di Cervia, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, da "*Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "*Rapporto 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA, il sottoscritto ritiene di attribuire al bene i seguenti valori unitari di:

- Capannone € 400,00/mq;
- Deposito sul retro € 200,00/mq;
- Uffici € 800,00/mq;
- Tettoie in ferro € 200,00/mq;
- Pompe lavaggio € 200,00/mq;
- Pensilina auto € 200,00/mq;

- Area scoperta € 40,00/mq.

Da cui:

| | |
|--|---------------------|
| - Capannone mq 948 x € 400,00 = | € 379.200,00 |
| - Depositi sul retro mq 100 x € 200,00 = | € 20.000,00 |
| - Uffici mq 448 x € 800,00 = | € 358.400,00 |
| - Tettoie in ferro mq 135 x € 200,00 = | € 27.000,00 |
| - Pompe lavaggio mq 20 x € 200,00 = | € 4.000,00 |
| - Pensilina auto mq 115 x € 200,00 = | € 23.000,00 |
| - Area scoperta mq 3.000 x € 40,00 = | <u>€ 120.000,00</u> |
| Per cui complessivamente | € 931.600,00 |

E quindi complessivamente il **valore prudenziale di mercato** del compendio in oggetto sarà, in tondo, di: **€ 930.000,00 (novecentotrentamila/00).**

□□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato quanto già esposto in premessa, volendo determinare anche un valore di vendita forzata per un eventuale alternativa in sede fallimentare, si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 15% circa, anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento, determinando il valore di vendita forzata in tondo in € 790.000,00 (settecentonovantamila/00).

□□□□

**🚧 Lotto 02 – Immobile/terreno-edificabile (Mapp. 126) in
Montaletto di Cervia (RA), Via del Lavoro, s.n.c.**

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di ampio terreno sostanzialmente ancora edificabile, con sovrastanti due piccoli manufatti, inserito in un contesto già urbanizzato dotato dei relativi servizi, retrostante al bene di cui al precedente Lotto 01, ubicato in Comune di Cervia (RA), località Montaletto, con autonomo accesso da Via del Lavoro s.n.c.

Il lotto in oggetto si presenta di forma regolare, a giacitura pianeggiante, con fondo prevalentemente in stabilizzato ed in piccola parte in asfalto, adibito al deposito e stoccaggio materiali, recintato in parte con barriera con pannelli in cls ed accessibile da Via del Lavoro, tramite due cancelli carrabili in metallo.

Dei due modesti manufatti esistenti ed accatastati, quello di maggior corpo (mq 180 circa) è adibito a deposito, si presenta con struttura metallica, pavimentazione in battuto di cemento, tamponamenti e copertura in metallo con pannelli del tipo "sandwich", e portone in metallo, è presente il solo impianto elettrico e l'altezza interna massima è di 5,40 e quella minima è di m 3,50 circa; è inoltre presente un ulteriore ancor più modesto manufatto (mq 6 circa) adibito al deposito di materiali infiammabili, realizzato in pannelli di cemento; il tutto avente un modestissimo valore commerciale, rispetto a quello dell'intera area che può considerarsi, in sostanza, completamente

edificabile ed in tal senso verrà qui poi valutata. Sull'area insistono ulteriori manufatti leggeri non autorizzati, ma di facile rimozione.

La superficie catastale del lotto è di mq 4.395.

□□□□□□

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Cervia, Prov. RA, al Fg. 81, Mapp. 126**, Via del Lavoro n. 16, p.T, Cat. C/2, Cl. 3, Consist. 172 mq, Sup. Cat. Tot. 184 mq, Rendita € 781,71.

Il bene risulta così intestato:

- [REDACTED] con sede in Cervia, **C.F. [REDACTED] proprietà.**

Il bene risulta censito al **C.T. del Comune di Cervia, Prov. RA, al Fg. 81, Mapp. 126, ente urbano di mq 4.395.**

□□□□□□

Provenienza dei beni e gravami

Per quanto riguarda la provenienza del bene sopra descritto, si rileva che lo stesso è pervenuto alla Società richiedente il Concordato per atto a rogito Notaio [REDACTED] del 31.05.1990, Rep. 68701/9244, registrato a Ravenna il 07.06.1990 al n. 1561.

Dal suddetto atto a rogito Notaio [REDACTED] si rileva quanto segue: *"...Il terreno in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come compete al Comune venditore in forza dei propri titoli di proprietà e di possesso, a corpo e non a*

misura, con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù se e come esistono e con tutte le garanzie di legge, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri in genere, sia reali che personali e fiscali..."

Si rimanda pertanto a quanto meglio specificato e precisato nel suddetto atto che si allega.

□□□□□

Situazione occupazionale

Relativamente al bene in oggetto, al momento del sopralluogo, lo stesso risultava nella disponibilità della Società richiedente il Concordato.

□□□□□

Divisibilità e formazione di lotti

Relativamente al bene in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche, della destinazione d'uso e della consistenza dello stesso, allo scrivente non pare opportuna nè conveniente la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto **in un unico lotto**.

□□□□□

Ispezioni ipotecarie

(aggiornate al 27.12.2018)

ISCRIZIONI Negativo (per il presente lotto)

□□□□□

TRASCRIZIONI

gli interventi edilizi ammessi sono quelli riportati alle lettere a), b), d), f), g), i), ed l) della L.R. 15/2013, con le seguenti limitazioni:

- per gli interventi di nuova costruzione **g1 – H** (altezza massima) ≤ m 12,50 o esistente (se superiore).

Si rimanda inoltre a quanto previsto e prescritto all'art. 8.11 delle Norme del Piano Urbanistico generale con particolare riferimento al comma 4 dalla quale si rileva che: *“PRESCRIZIONI – Rientra nei tessuti urbani specializzati, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Montaletto. Tale ambito, individuato dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, rientra tra gli ambiti produttivi consolidati, in quanto si configura come un'area produttiva rilevante per l'entità degli insediamenti in essere”*

Si rimanda anche a quanto riportato nell'Allegato A - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale del quadro conoscitivo del PTCP con particolare riferimento alla scheda n. 6 che individua nello specifico l'ambito produttivo di Montaletto (in allegati).

□□□□□

criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* **“comparativo del mercato”**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione dell'area, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta

appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona di Cervia, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, visti i "Valori delle aree edificabili del Comune di Cervia", il sottoscritto concorda con il valore unitario, attribuito all'area da geom. [REDACTED] di € 130,00/mq.

Da cui si ottiene un valore di mercato di:

- Terreno edific. mq 4.395 x € 130,00 = € 571.350,00

E quindi il **valore prudenziale di mercato** del compendio in oggetto sarà, in tondo, di: **€ 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00).**

□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato quanto già esposto in premessa, volendo determinare anche un valore di vendita forzata per un eventuale alternativa in sede fallimentare, si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 15% circa, anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento, determinando il valore di vendita forzata in tondo in € 485.000,00 (quattrocentoottantacinquemila/00).

□□□□□

Considerato infine che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, il

valore di mercato di € 2.000.000,00 determinato dal geom. ██████████

██████████ per i due Lotti sopra descritti , **non può ritenersi congruo** con quello dello scrivente che, complessivamente per i due Lotti, ammonta ad € 1.500.000,00.



📍 Lotto 03 – Terreno edificabile (Mapp. 402) in Montaletto di Cervia (RA), Via del Commercio, s.n.c.

Ubicazione e Consistenza

Come già precisato e più ampiamente descritto nella relazione del geom. ██████████ a cui si fa riferimento, trattasi di ampio lotto di terreno edificabile sito in Comune di Cervia, località Montaletto in Via del Commercio, in zona artigianale-produttiva e più precisamente inserito in una nuova lottizzazione, dove sono collocati numerosi altri lotti, tutti ancora liberi e non edificati, inseriti in contesto già dotato delle urbanizzazioni principali quali strade, illuminazione e fognature, ma sostanzialmente non decollato.

Il terreno oggetto di valutazione si presenta di forma regolare, a giacitura pianeggiante con fondo prevalentemente in stabilizzato, attualmente adibito al deposito e stoccaggio materiali, recintato e con barriera in metallo su muretto ed accessibile sia da Via del Commercio, sia dalla retrostante Via delle Imprese, tramite cancelli carrabili in metallo; il lotto è privo di manufatti.

La superficie catastale del lotto è di mq 7.000.

□□□□□

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.T. nel Comune di Cervia, Prov. RA, al Fg. 81, Mapp. 402**, seminativo di 7.000 mq, R.D. € 35,14; R.A. € 37,96.

Il bene risulta così intestato:

- [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Cervia, C.F. [REDACTED], **proprietà per 1/1.**

□□□□□

Provenienza dei beni e gravami

Per quanto riguarda la provenienza del bene sopra descritto, si rileva che la Società richiedente il Concordato ne è pervenuta in possesso per atto a rogito Notaio [REDACTED] del 25.05.2010, Rep. n. 13970/9628.

Dal suddetto atto si rileva che: *"...il "consorzio" trasferisce sin da oggi alle parti acquirenti la piena proprietà degli immobili in oggetto, con ogni loro accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e segnatamente:*

** con tutti i patti, gli impegni, gli obblighi e le limitazioni contenuti nella Convenzione per l'Attuazione del Piano Particolareggiato stipulata con il Comune di Cervia con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Ravenna in data 8 maggio 2006 repertorio n. 32106, già citato in premessa;*

sede a Ravenna

A CARICO: [REDACTED]

Società in nome collettivo con sede in Cervia

Atto notarile pubblico del Notaio [REDACTED] del 25.05.2010,

Rep. n. 13978/9636

Durata anni 20 scadenza il 25.05.2030

ISCRIZIONE: € 1.120.000,00 SORTE € 700.000,00

GRAVA: terreno sito in Comune di Cervia (RA), località Montaletto
censito al C.T di detto Comune al Fg. 81, Mapp. 402.

□□□□□

TRASCRIZIONI

Art. 14319 del 07.12.2018

Decreto di ammissione a concordato preventivo

A FAVORE: Massa dei creditori del concordato preventivo di

[REDACTED]

A CARICO: [REDACTED] con

sede a Cervia

Atto Giudiziario Tribunale di Ravenna, del 13.11.2018, Rep.
n. 8/2018

GRAVA: immobile sito in Comune di Cervia (RA), Via del Lavoro
n. 16, censito al C.F di detto Comune al Fg. 81, Mapp. 26 sub. 5;
immobile distinto al Fg. 81, Mapp. 126 (cat. C/2) ed al C.T. Fg. 81
Mapp. 402, Mapp. 26 e Mapp. 126.

□□□□□

Regolarità edilizia e destinazione urbanistica

Per quanto attiene la destinazione/regolarità urbanistica/edilizia, come citato in premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale verifica che potrà essere eventualmente richiesta ed eseguita successivamente, si rimanda pertanto alle perizie geom. [REDACTED]

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica**, si rileva che l'immobile è inserito dal Piano Urbanistico Generale - PUG (entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR il 27.12.2018) in un'area destinata ad Ambiti urbani specializzati-Tessuti produttivi pianificati, art. 8.11.3.

In tali aree sono ammesse le funzioni previste dall'art. 8.3.4 (art. 8.11.3 c.2) e gli interventi edilizi ammessi sono quelli riportati alle lettere a), b), d), f), i), ed l) della L.R. 15/2013 (art. 8.11.3. c. 3) .

Si rimanda inoltre a quanto previsto e prescritto all'art. 8.11 delle Norme del Piano Urbanistico generale con particolare riferimento al comma 4 dalla quale si rileva che: *"PRESCRIZIONI – Rientra nei tessuti urbani specializzati, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Montaletto. Tale ambito, individuato dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, rientra tra gli ambiti produttivi consolidati, in quanto si configura come un'area produttiva rilevante per l'entità degli insediamenti in essere"*

Si rimanda anche a quanto riportato nell'Allegato A - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale del quadro conoscitivo del PTCP con particolare riferimento alla Scheda n. 6, che individua

nello specifico l'ambito produttivo di Montaletto di Cervia (in allegati).

□□□□□

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione dell'area, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona di Cervia, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, visti i "*Valori delle aree edificabili del Comune di Cervia*", considerata infine la perdurante scarsa appetibilità riscontrata da questo ampliamento di "lottizzazione produttivo-artigianale", confermata dal fatto che nessun lotto di questa, al momento è stato interessato da edificazione, il sottoscritto non può concordare con il valore unitario, attribuito all'area da geom. ██████████ di € 130,00/mq, ma ritiene che un più probabile valore possa attestarsi su € 90,00/mq.

Da cui si ottiene un valore di mercato di:

- terreno edific. mq 7.000 x € 90,00 = € 630.000,00

E quindi il **valore prudenziale di mercato** del compendio in oggetto sarà di: **€ 630.000,00 (seicentotrentamila/00)**.

□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato quanto già esposto in premessa, volendo determinare anche un valore di vendita forzata per un eventuale alternativa in sede fallimentare, si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 15% circa, anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento, determinando il valore di vendita forzata in tondo in € 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00).

□□□□□

Considerato infine che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, il valore di mercato di € 910.000,00 determinato dal geom [REDACTED]

[REDACTED] **non può ritenersi congruo** con quello dello scrivente.

∩∩∩

∩

∩

∩

∩

∩

∩

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

- ✚ **01** – Immobile artigianale (Mapp. 26) in Montaletto di Cervia
(RA), Via del Lavoro, 16 **€ 930.000,00**

- ✚ **02** – Immobile/terreno-edificabile (Mapp. 126) in Montaletto di
Cervia (RA), Via del Lavoro, s.n.c. **€ 570.000,00**

- ✚ **03** – Terreno edificabile (Mapp. 402) in Montaletto di Cervia
(RA), Via del Commercio, s.n.c. **€ 630.000,00**



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

Ravenna, 22.01.2019

arch. Tito Palmieri



ALLEGATI

1° LOTTO

1. Stralcio PUG
2. Copia scheda n. 6 (PTCP)
3. Estratto di mappa
4. Visura C.T.
5. Visura C.F.
6. Copia planimetria catastale
7. Copia atto di provenienza
8. Copia contratto di locazione
9. Copia elenco sintetico formalità ipotecarie **(per tutti i Lotti)**
10. Copia ispezioni ipotecarie 1° lotto

2° LOTTO

11. Stralcio PUG
12. Copia scheda n. 6 (PTCP)
13. Estratto di mappa
14. Visura C.T.
15. Visura C.F.
16. Copia planimetria catastale
17. Copia atto di provenienza
18. Copia ispezioni ipotecarie 2° lotto

3° LOTTO

19.Stralcio PUG

20.Copia scheda n. 6 (PTCP)

21.Estratto di mappa

22.Visura C.T.

23.Copia atto di provenienza

24.Copia ispezioni ipotecarie 3° lotto

25.Documentazione fotografica **(per 1°- 2° e 3° Lotto)**