

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PARERE DI CONGRUITA' E
DETERMINAZIONE VALORI
BENI PERSONALI DEI SOCI



Procedure R.G. n. 2/14 e R.G. 4/14

decr. 17.07.2014

Concordato Preventivo XXXX e
Concordato Preventivo XXXX



G.D. Dott. Alessandro FAROLFI

Comm. Giud. Rag. Ida MAZZONI

Dott. Alberto SPITALI

C.T.U. Arch. Tito PALMIERI



PREMESSA

Con provvedimento in data 25.07.2014 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Alessandro Farolfi, prendeva atto della decisione dei Commissari di nominare, quale 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 **verificare la congruità del**

valore degli immobili indicati dal Geom. Vittorio Ravaioli di Ravenna nelle Proposte di Concordato, determinandone il valore qualora differenti, nonché verificare la capienza dei beni immobili personali dei soci.

Il sottoscritto accettava l'incarico e, dopo aver eseguito un controllo delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio ed aver analizzato la consistenza e i valori degli immobili oggetto della perizia di stima del Geom. Vittorio Ravaioli visionando sia gli allegati, sia la documentazione disponibile presso le Società richiedenti i Concordati, procedeva ai necessari sopralluoghi degli immobili assumendo informazioni sul valore di beni simili, dopo di che

redige la presente relazione peritale

che, a causa dei limitati tempi a disposizione, fornirà un'aggiornata descrizione della identificazione catastale, rimandando per la migliore descrizione dei beni, la documentazione Comunale e la regolarità edilizia dei manufatti alle perizie depositate dal Geom. Ravaioli; dette perizie verranno seguite, per quanto possibile, anche nell'elencazione dei beni immobili descritti e saranno integrate solo qualora se ne riscontri la necessità. Per quanto riguarda la valorizzazione dei beni immobili personali dei soci, si rimanda a separato elaborato peritale.

In linea generale si può affermare che sono condivisibili i Criteri di Stima volta per volta utilizzati dal Geom. Ravaioli; le

superfici commerciali sono state dallo scrivente sempre arrotondate al metroquadrato e devono intendersi indicative in quanto determinate graficamente e non direttamente mediante rilievo sul posto.

Per ogni singolo immobile o gruppo di immobili, verrà espresso il parere del sottoscritto relativamente al criterio di stima ed alle valutazioni del Geom. Ravaioli, modificandoli se ritenuto necessario, con eventuali incrementi o detrazioni, e quindi determinando la congruità o meno tra i valori proposti dal sottoscritto CTU e quelli delle perizie depositate dal Geometra in allegato alla Proposta di Concordato.



ELENCO BENI

15) – Appartamento in Via Traversa Foschini, 1	pag. 4
16) – Appartamento in Via F. Negri, 4	pag. 7
17) – Terreni in Via interno di Via Faentina,	pag. 10
18) – Appartamento e garage in Via dell’Abete, 1	pag. 15
19) – Abitazione in Via Guido del Duca, 7.....	pag. 18
20) – Laboratorio artigianale in Via Comacchio, 35.....	pag. 21
21) – Abitazione e garage in Via Comacchio, 39.....	pag. 24
22) – Laboratorio artigianale in Via Comacchio, 37.....	pag. 27
23) – Ufficio in Via Romea, 21/B	pag. 30
24) – Immobile commerciale in Forlì, Via Locchi, 7/B.....	pag. 33



BENI IN PROVINCIA DI RAVENNA e FORLÌ

UBICAZIONE, CONSISTENZA

E VALUTAZIONE IMMOBILI

**15) Appartamento in Via Traversa Foschini, 1, Villanova
di Bagnacavallo**

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzioni di fabbricato residenziale sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto composto da due appartamenti indipendenti, sito in Comune Ravenna, località Villanova di Bagnacavallo, in Via Traversa Foschini n. 1, costituite da un appartamento al piano terra con accesso dalla Via Glorie, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due disimpegno, due bagni, uno studio bagno annesso, oltre ad ampie corti sui lati nord-est e nord-ovest.

L'appartamento presenta portoncino d'ingresso in legno, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro camera, copertura a falde con manto in coppi.

È presente recinzione in rete metallica sui fronti nord-est e nord-ovest e mentre sul fronte strada (Via Glorie) è presente cancello carrabile e pedonale in metallo.

Si precisa che è stato possibile visionare l'immobile solo in esterno ed è possibile, come riferito dal Sig. XXXX, che vi siano difformità sia interne che esterne.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di

mq 133 circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Bagnacavallo, Prov. RA, al Fig. 34, Mapp. 155:**

- **Sub. 4**, cat. A/2, cl. 3 vani 8,5 R.C. € 943,82.

I beni risultano intestati a:

- XXXX, proprietà per 1/3;
- XXXX, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;
- XXXX, proprietà per 1/3.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal P.S.C. a **ACS** - Centri storici secondo la definizione della L.R. 20/2000, art. 5.1.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 535/2001, Prot. 902 del 18.01.2002;
- Permesso di costruire n. 531/2003, Prot. 9920 del 06.07.2004.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante

informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. ragguagl. mq 133 x € 1.300,00 = € 172.900,00

Si ritiene prudenzialmente di detrarre a tale valore un importo forfettario di € 10.900,00 ritenuto verosimilmente sufficiente per il ripristino con rimozione e/o eventuali regolarizzazioni delle difformità sopra citate, *ottenendo un valore commerciale per l'intero bene di € 162.000,00.*

Considerato che **la quota di pertinenza della presente Procedura** è relativa solamente alla proprietà del Sig. XXXX e **corrisponde ai 2/3**, se ne ricava che **il valore commerciale di tale quota sarà di € 108.000,00.**

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 90.000,00 (novantamila/00)**.



16) - Appartamento in Via F. Negri, 4

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale residenziale senza ascensore, ubicato a Ravenna in pieno centro storico, in Via Francesco Negri n. 4, interno 2 e precisamente un appartamento al primo piano composto da: ingresso, soggiorno- pranzo con angolo cottura, disimpegno, due bagni, ripostiglio e due camere da letto, il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni.

L'appartamento presenta: portoncino d'ingresso di sicurezza, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in legno in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni in cui è presente pavimentazione e rivestimento in ceramica. Un bagno è dotato di water, lavandino e doccia mentre l'altro è dotato di lavabo, water, bidet e vasca.

Gli infissi sono in legno con vetro camera e persiane in legno, le porte interne sono in legno; è presente inoltre l'impianto di condizionamento con un'unica macchina posta nel soggiorno e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nel ripostiglio e termosifoni in alluminio.

L'altezza interna è variabile da un minimo di m 2,75 circa

ad un massimo di m 3,20 circa.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di **mq 80 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fg. 76, Mapp. 333:**

- **Sub. 6**, cat. A/2, cl. 2 vani 4,5 R.C. € 534,53

Il bene risulta intestato a:

- XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in un'area destinata: dal R.U.E. a Città storica - CSD_ Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico, art. VI.9.

Relativamente alla u.i. in oggetto, dall'atto di compravendita si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 1373 del 20.07.1990 P.G. 3336/89 e successiva n. 2489/93 del 16.07.1993, P.G. 31987/93.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante

informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e 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 quanto sopra esposto, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. Ragguagl. mq 80 x € 2.600,00 = **€ 208.000,00**

Relativamente alla valutazione del bene, nonostante esso risulti attualmente locato, si ritiene di non deprezzarne il valore in considerazione del canone applicato che si reputa discretamente remunerativo, nell’attuale situazione del mercato immobiliare.

L’immobile risulta infatti soggetto a contratto di locazione abitativa registrato a Ravenna il 14.05.2004 al n. 4358 presso la Questura di Ravenna, con durata dal 18.04.2004 al 18.06.2008 per 4 + 4 anni ed un canone iniziale annuo di € 6.600,00.

Vista l’ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore

prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 185.000,00 (centottantacinquemila/00)**.



17) – Terreni siti in Via Interno di Via Faentina

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, sito in Comune di Ravenna in Via Interno di Via Faentina.

Il terreno si presenta a giacitura pianeggiante, senza recinzioni su più lati ed attualmente in prevalenza coltivato a seminativo ed ha una superficie catastale complessiva di **mq 26.063**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.T. nel Comune di Ravenna al Fg. 100:**

- **Mapp. 38** prato di mq 230 R.D. € 1,19 R.A. 0,36;
- **Mapp. 77** semin. di mq 7.797 R.D. € 80,00 R.A. 60,40;
- **Mapp. 92** semin. di mq 631 R.D. € 6,47 R.A. 4,89;
- **Mapp. 93** semin. di mq 665 R.D. € 6,82 R.A. 5,15;
- **Mapp. 94** semin. di mq 8.500 R.D. € 87,21 R.A. 65,85;
- **Mapp. 95** semin. di mq 8.240 R.D. € 84,55 R.A. 63,83;

Il bene risulta intestato a:

- XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Come si rileva dal **Certificato di destinazione Urbanistica** P.G. 2014/0097020 richiesto dal sottoscritto in data 08.08.2014, **urbanisticamente** i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata:

- Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007:

- parte a zona per “parcheggi nodi di scambio e di servizio di progetto” regolamentata dagli art. 41 e 42 delle Norme Tecniche di Attuazione, sistema della mobilità Titolo II Capo 2°.

- parte a “zona per area di filtro”, regolamentata dall’art. 55 e art. 58 delle Norme tecniche di attuazione, sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi di interesse pubblico, verde di filtro e mitigazione, Titolo II Capo 3°.

- parte a “zona per viabilità extraurbana secondaria e locale di progetto”, regolamentata dall’art. 38 Co. 1/2 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo II Capo 2°.

- parte a “Zone agricole periurbane”, regolamentata dall’art. 77 delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV Capo 2°.

Parte dell’area ricade all’interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, regolamentata dall’art. 22 Co 3 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo I Capo 6°.

Parte dell'area ricade all'interno della Rete ecologica, regolamentata dall'art. 30 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo I°.

- **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:**

- parte a “zone agricole periurbane”, regolamentata dall'art. IV.9 delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV art. IV.5.

- parte a “zona per verde di mitigazione e filtro”, regolamentata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione, Ambiti e componenti soggetti a POC.

- parte a “area per viabilità carrabile di progetto”, regolamentata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione, Ambiti e componenti soggetti a POC.

Parte dell'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, regolamentata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di attuazione, Ambiti e componenti soggetti a POC.

Parte dell'area ricade all'interno della Rete ecologica di secondo livello di progetto, connessione secondaria, regolamentata dall'art. II.5c.2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema

paesaggistico ambientale Titolo II art. II.3 e art. II.5.

Parte dell'area ricade all'interno della Rete ecologica di primo livello di progetto, area di integrazione della rete ecologica, regolamentata dall'art. II.4c. 5 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II art. II.3 e art. II.4.

Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto alla viabilità, regolamentata dall'art. II.21 c7 delle Norme tecniche di attuazione, sistema della mobilità, Titolo II, viabilità carrabile.

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 Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1877 del 19 dicembre 2011, art. 6 – aree di potenziale allagamento.

- 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:

Parte dell'area ricade all'interno del perimetro delle "aree per parcheggi, nodi di scambio e di servizio", regolamentata dall'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione, Capo 4°, Disciplina del sistema della mobilità. (scheda allegata)

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell' unità immobiliare, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima “**sintetico – comparativo**” adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e 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 quanto sopra esposto, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:***

- Sup. catastale compl. mq 26.063 x € 26,00 = **€ 677.638,00**

Vista l’ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 580.000,00 (cinquecentoottantamila/00)**.



18) – Appartamento e garage in Via dell’Abete, 1

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzioni di fabbricato residenziale condominiale ubicato a Ravenna, in Via dell’Abete n. 1, costituite da un appartamento (interno 3) posto al piano terra oltre garage al piano interrato.

L’appartamento risulta composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, una camera da letto, un bagno ed ulteriore servizio igienico/lavanderia; presenta portoncino d’ingresso di sicurezza, pavimentazione in gres porcellanato nel soggiorno-pranzo e nella camera da letto in ceramica nei servizi igienici. I bagni sono uno dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con box, l’altro è dotato lavabo, lavatrice e di turca/doccia.

Gli infissi sono in legno con vetro camera del tipo “anta a ribalta” e dotati di scuretti, le porte interne sono in legno. È presente impianto di riscaldamento autonomo del tipo “a pavimento” con caldaia posizionata all’esterno ed è anche presente l’impianto di condizionamento.

Sul fronte (lato ovest) e sul retro (lato est) dell’appartamento, sono presenti due corti in parte pavimentate ed in parte lasciate a prato. L’altezza interna è di m 2,70 circa.

Il garage situato al primo piano sottostrada presenta pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in predalles, portone d’ingresso basculante in metallo con porta pedonale. È presente la corrente elettrica e l’impianto idrico. L’altezza interna è di m

2,40 circa.

La superficie commerciale ragguagliata complessiva delle due unità risulta essere di **mq 85 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fg. 159, Mapp. 1740:**

- **Sub. 4**, cat. A/2, cl. 2 vani 3,5 R.C. € 334,41
- **Sub. 18**, cat. C/6, cl. 2 mq 14 R.C. € 47,00

I beni risultano intestati a:

- XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra , art. VI.35.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 409 del 09.06.2005, P.G. 189/2005;
- Volturazione di Permesso di costruire P.G. 60864/2005 del 12.08.2005;
- Richiesta del Certificato di abitabilità P.G. 36864/2007 del 23.04.2007.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda

con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima “**sintetico – comparativo**” adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. Raguagl. mq 85 x € 1.850,00 = **€ 157.250,00**

Relativamente alla valutazione del bene, nonostante esso risulti attualmente locato, si ritiene di non deprezzarne il valore in considerazione del canone applicato che si reputa discretamente remunerativo, nell’attuale situazione del mercato immobiliare.

L’immobile risulta infatti soggetto a contratto di locazione abitativa registrato a Ravenna il 23.05.2007 al n. 4108 con durata dal 10.07.2007 al 09.04.2011 per 4 + 4 anni ed un canone iniziale annuo di € 3.600,00.

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 140.000,00 (centoquarantamila/00)**.



19) – Abitazione in Via Guido del Duca, 7, Lido di Dante

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di piccola villetta a schiera sviluppata al piano terra e primo, ubicata in Comune di Ravenna, località Lido di Dante sita in Via Guido del Duca n. 7.

L'abitazione è composta al piano terra da: ingresso, soggiorno e cucina, al primo piano due camere da letto, un bagno ed un balcone, il tutto oltre piccola corte. Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro camera con scuroni, al piano terra sono presenti anche inferriate, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento; è presente impianto di riscaldamento elettrico e boiler elettrico.

L'altezza interna è di m 2,90 circa al PT e variabile da m 2,10 circa a m 2,80 al 1°P.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di **mq 63 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fig. 171:**

- **Mapp. 412**, cat. A/3, cl. 2 vani 4 R.C. € 330,53

Il bene risulta intestato a:

- XXXX, proprietà per 1/2.
- XXXX, proprietà per 1/2.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra , art. VI.34.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Concessione n. 2015/79 del 27.08.1979, P.G. 14801/79;
- Abitabilità P.G. 33210/79 del 29.02.1980.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio

Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. mq 63 x € 1.700,00 = € 107.100,00

Si ritiene prudenzialmente di detrarre a tale valore un importo forfettario di € 2.100,00 ritenuto verosimilmente sufficiente per la regolarizzazione delle modeste difformità interne riscontrate, **ottenendo un valore commerciale di € 105.000,00.**

Vista l’ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 95.000,00 (novantacinquemila/00).**



20) – Laboratorio artigianale in Via Comacchio, 35

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di immobile residenziale-commerciale, ubicato in Comune di Ravenna, località Ponte Nuovo Via Comacchio n. 35 e precisamente costituita da un laboratorio artigianale (parrucchiera) posto al piano terra.

L'u.i. in oggetto risulta costituita da un unico locale oltre servizio igienico e presenta pavimentazione in cotto, vetrine in alluminio e vetro sul fronte, infissi in legno con vetro camera sul retro, è presente impianto di riscaldamento con caldaia posizionata in bagno e termosifoni in alluminio ed anche l'impianto di condizionamento.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica ed è dotato di lavandino e vaso. L'altezza interna è di m 2,70 circa.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di **mq 81 circa.**

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fg. 159, Mapp. 1397:**

- **sub. 1**, cat. C/3, cl. 2 mq 75 R.C. € 232,41

Il bene risulta intestato alla Ditta: XXXX, proprietà per 1000/1000.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici

mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra , art. VI.34.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Concessione n. 1712/85 del 22.08.1985, P.G. 3245;
- Concessione n. 988/86 del 29.07.1986, P.G. 12748;
- Concessione n. 1016/87 del 02.07.1987, P.G. 7254;
- Abitabilità P.G. 47070/87 del 28.03.1988;
- Concessione n. 13768 del 08.10.1998, P.G. 8004/95.

Criterion di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:*

- Sup. comm. Ragguagl. mq 81 x € 1.400,00 = **€ 113.400,00**

Relativamente alla valutazione del bene, nonostante esso risulti attualmente locato, si ritiene di non deprezzarne il valore in considerazione del canone applicato che si reputa discretamente remunerativo, nell'attuale situazione del mercato immobiliare.

L'immobile risulta infatti soggetto a contratto di locazione commerciale registrato a Ravenna il 27.08.2004 al n. 100720 con durata dal 01.08.2004 per 6 anni ed un canone iniziale annuo di € 6.000,00.

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 100.000,00 (centomila/00)**.



21) – Appartamento e garage in Via Comacchio, 39

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di immobile residenziale-commerciale, ubicato in Comune di Ravenna, località Ponte Nuovo Via Comacchio n. 39 e precisamente costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e mansarda.

L'appartamento risulta composto al piano terra da: ingresso, servizio, ripostiglio oltre ad ampio garage con servizio igienico; al primo piano è composto da: soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno e due balconi; al secondo piano mansardato è composto da due camere da letto, disimpegno, un bagno ed una tavernetta.

L'u.i. presenta portoncino d'ingresso di sicurezza in legno, infissi in legno con vetro camera con persiane in legno, le pavimentazioni sono al pt in ceramica, al primo piano e piano mansardato sono in parte in ceramica, in parte in marmo ed in parte in legno. Il bagno al primo piano è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e presenta rivestimento e pavimento in ceramica.

È presente impianto di riscaldamento autonomo ed è anche presente l'impianto di condizionamento.

È presente corte circostante l'u.i. in oggetto in parte pavimentata con lastre di ghiaia lavata ed in parte lasciata a prato. L'altezza interna al PT è di m 2,20 circa, al 1°P è di m 2,70 circa mentre al piano mansardato l'altezza min è di m 1,90 circa e quella max è di m 2,85 circa. .

Il garage situato al piano terra presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica e portone d'ingresso carrabile in legno.

La superficie commerciale ragguagliata complessiva delle due unità risulta essere di **mq 266 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fig. 159, Mapp. 1397:**

- **Sub. 2**, cat. C/6, cl. 2 mq 42 R.C. € 140,99
- **Sub. 4**, cat. A/4, cl. 4 vani 9,5 R.C. € 613,29

I beni risultano intestati a:

- XXXX, proprietà per 10/20;
- XXXX, proprietà per 10/20.
- **Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi**

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra , art. VI.34.

Relativamente alle u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Concessione n. 1712/85 del 22.08.1985, P.G. 3245;
- Concessione n. 988/86 del 29.07.1986, P.G. 12748;
- Concessione n. 1016/87 del 02.07.1987, P.G. 7254;
- Concessione n. 13768 del 08.10.1998, P.G. 8004/95.

Criterion di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. ragguagl. mq 266 x € 1.400,00 = **€ 372.400,00**

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 330.000,00 (trecentotrentamila/00)**.



22) – Laboratorio artigianale in Via Comacchio, 37

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di immobile residenziale-commerciale, ubicato in Comune di Ravenna, località Ponte Nuovo Via Comacchio n. 37 e precisamente costituita da un laboratorio artigianale (estetista) posto al primo piano.

L'u.i. in oggetto con accesso tramite scala esterna, risulta costituita da due locali, servizio igienico e due balconi e presenta pavimentazione in parte in ceramica ed in parte in legno, infissi in legno con vetro camera con scuretti in alluminio; è presente impianto di riscaldamento con caldaia posizionata in bagno e termosifoni in alluminio, inoltre è presente l'impianto di condizionamento.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica ed è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca. L'altezza interna è di m 2,70 circa.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di **mq 59 circa.**

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fg. 159, Mapp. 1397:**

- **sub. 3**, cat. C/3, cl. 2 mq 45 R.C. € 139,44

Il bene risulta intestato a:

- XXXX, proprietà per 10/20;
- XXXX, proprietà per 10/20.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra , art. VI.34.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto

elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Concessione n. 1712/85 del 22.08.1985, P.G. 3245;
- Concessione n. 988/86 del 29.07.1986, P.G. 12748;
- Concessione n. 1016/87 del 02.07.1987, P.G. 7254;
- Abitabilità P.G. 47070/87 del 28.03.1988;
- Autorizzazione n. 815 del 02.05.1990, P.G. 12227/90;
- Concessione n. 13768 del 08.10.1998, P.G. 8004/95.

Criterion di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico – comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:*

- Sup. comm. Ragguagl. mq 59 x € 1.400,00 = **€ 82.600,00**

Relativamente alla valutazione del bene, nonostante esso risulti attualmente locato, si ritiene di non deprezzarne il valore in considerazione del canone applicato che si reputa discretamente remunerativo, nell'attuale situazione del mercato immobiliare.

L'immobile risulta infatti soggetto a contratto di locazione commerciale registrato a Ravenna il 08.03.1990 al n. 1155 con durata di anni 6 dal 01.03.1990 al 28.02.1996 ed un canone iniziale annuo di £ 4.200.000, e successivamente tacitamente rinnovato.

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 73.000,00 (settantatremila/00)**.



23) – Ufficio in Via Romea, 21/B

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di immobile residenziale-commerciale, ubicato in Comune di Ravenna, Via Romea n. 21/B e precisamente costituita da un ufficio posto al piano terra.

L'ufficio è sostanzialmente composto da due locali: un ufficio posto al piano terra ed un locale archivio ed un bagno posti al piano seminterrato accessibili dall'ufficio tramite scala interna; presenta pavimentazioni in marmo, pareti intonacate e tinteggiate e vetrina d'ingresso con portone esterno in legno ed infisso interno in alluminio e vetro camera. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica.

È presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in bagno e termosifoni in alluminio.

Sul fronte dell'u.i. è inoltre presente piccola area cortilizia asfaltata. L'altezza interna è di m 2,80 circa nell'ufficio e di m 2,40 circa nell'archivio.

La superficie commerciale ragguagliata complessiva dell'unità immobiliare risulta essere di **mq 34 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna al Fg. 104, Mapp. 2022:**

- **Sub. 2**, cat. A/10, cl. 2 vani 1,5 R.C. € 383,47

Il bene risulta intestato a:

- XXXX, proprietà per 1000/1000.
- ***Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi***

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata: dal R.U.E. a Città consolidata o in via di consolidamento, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici

mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, art. VI.34.

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Concessione n. 2958 del 04.01.1988, P.G. 40812/87;
- Abitabilità P.G. 21767/86 del 17.04.1986;
- Concessione n. E/591/89 del 24.04.1989, P.G. 29019/88.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico – comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. ragguagliata mq 34 x € 1.650,00 = **€ 56.100,00**

Vista l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta

di Concordato, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 50.000,00 (cinquantamila/00)**.



24) – Negozio sito in Forlì in Via Locchi, 7/B

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di un complesso immobiliare condominiale con destinazioni commerciale-direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori, ubicato in Forlì, Via Locchi n. 7/B, in zona periferica, piuttosto isolato dal contesto edilizio circostante e precisamente di un negozio posto al piano terra e piano interrato, oltre alla comproprietà su aree e parti condominiali.

L'u.i. in oggetto risulta costituita da un locale al piano terra con doppio affaccio fronte-retro, oltre servizio igienico ed un locale al piano interrato adibito a magazzino con: pavimentazione in ceramica al p.t., vetrine in alluminio e vetro con saracinesche; è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nell'antibagno e termosifoni in acciaio.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica ed è dotato di lavandino nell'antibagno e vaso e bidet nel servizio igienico. L'altezza interna al piano terra è di m 2,70 circa al

controsoffitto, mentre al piano interrato è di m. 2,50 circa.

Si precisa che in sede di sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, consistenti nella realizzazione di tramezzature interne, in cartongesso comunque di facile rimozione. Di tali difformità si terrà conto in sede di valutazione. La superficie commerciale ragguagliata risulta essere di **mq 87 circa**.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Forlì al Fg. 142, Mapp. 178:**

- **sub. 89**, cat. C/1, cl. 8 mq 69 R.C. € 2.391,14

Il bene risulta intestato a: XXXX, proprietà per 1/1.

Destinazione Urbanistica e Titoli Edilizi

Urbanisticamente il bene è inserito in un'area destinata: dal R.U.E. a zona: B1.2 – Insediamenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali (art. 34).

Relativamente alla u.i. in oggetto si sono reperiti i sotto elencati riferimenti a titoli edilizi:

- Conc. Edil. N. 491 del 11/04.1981;
- Certificato di abitabilità del 16.10.1984.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con il Geom. Ravaioli circa per il Criterio di Stima "**sintetico – comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza,

implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*".

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Sup. comm. ragguagl. mq 87 x € 1.350,00 = € 117.450,00

Si ritiene prudenzialmente di detrarre a tale valore un importo forfettario di € 3.450,00 ritenuto verosimilmente sufficiente per il ripristino con rimozione e/o eventuali regolarizzazioni delle difformità sopra citate ed aggiornamento catastale, **ottenendo un valore commerciale complessivo di € 114.000,00.**

Relativamente alla valutazione del bene, nonostante esso risulti attualmente locato, si ritiene di non deprezzarne il valore in considerazione del canone applicato che si reputa discretamente remunerativo, nell'attuale situazione del mercato immobiliare. L'immobile risulta infatti soggetto a "contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione" registrato a Ravenna il 13.11.2013 al n. 1086 serie 3T con durata dal 01.11.2013 fino al 11.10.2020 ed un canone iniziale annuo di € 5.400,00.

Considerata l'ottica liquidatoria ed i tempi previsti nella Proposta di Concordato, vista infine la modesta appetibilità del bene con destinazione commerciale dato il contesto isolato dell'intervento edilizio in cui è inserito, si ritiene utile determinare anche un valore prudenziale dei beni, per immobili che potranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine di renderli maggiormente appetibili e favorirne una più rapida alienazione suggerendo un **valore di pronto realizzo di € 95.000,00 (novantacinquemila/00)**.



CONGRUITA' VALORI STIME GEOM. RAVAIOLI

Osservato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, si ritiene che, qualora si confrontino i **“valori commerciali”**, si possono considerare sostanzialmente congrue le stime del geom. Ravaioli, per gli immobili sopra descritti e periziati: al punto **15)** (abitazione V. Trav. Foschini – per la quota di 2/3), al punto **16)** (appartamento Via F. Negri), al punto **18)** (appartamento Via dell'Abete), al punto **19)** (appartamento Via Guido del Duca) ed al punto **21)** (abitazione con garage Via Comacchio).

Rispetto invece ai **“valori di pronto realizzo”**, determinati tenendo in conto dell'ottica liquidatoria del concordato, rientra tra i suddetti parametri di congruità solo l'immobile al punto **17)** (terreni in Via interno Via Faentina).



RIEPILOGO VALORI

Commerciali (V.C.) e Pronto Realizzo (V.P.R.)

15) – Appartamento in Via Traversa Foschini, 1 (Quota di 2/3)

V.C. € 108.000,00 # V.P.R. € 90.000,00

16) – Appartamento in Via F. Negri, 4

V.C. € 208.000,00 # V.P.R. € 185.000,00

17) – Terreni in Via interno di Via Faentina

V.C. € 677.638,00 # V.P.R. € 580.000,00

18) – Appartamento e garage in Via dell'Abete, 1

V.C. € 157.250,00 # V.P.R. € 140.000,00

19) – Abitazione in Via Guido del Duca, 7

V.C. € 105.000,00 # V.P.R. € 95.000,00

20) – Laboratorio artigianale Via Comacchio, 35

V.C. € 113.400,00 # V.P.R. € 100.000,00

21) – Abitazione e garage Via Comacchio, 39

V.C. € 372.400,00 # V.P.R. € 330.000,00

22) – Laboratorio artigianale Via Comacchio, 37

V.C. € 82.600,00 # V.P.R. € 73.000,00

23) – Ufficio in Via Romea, 21/B

V.C. € 56.100,00 # V.P.R. € 50.000,00

24) – Negozio in Forlì, Via Locchi, 7/B

V.C. € 120.000,00 # V.P.R. € 100.000,00



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico

affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 18.09.2014

arch. Tito Palmieri