

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PARERE DI CONGRUITA'

E

DETERMINAZIONE VALORI



Procedura R.G. n. 9/14 decr. 19.08.2014

Concordato Preventivo

ITER Soc. Coop.



***Immobili derivanti
da iniziative immobiliari***



G.D. Dott. Alessandro FAROLFI

Comm. Giud. Dott. Mattia BERTI

C.T.U. Arch. Tito PALMIERI



PREMESSA

Con provvedimento in data 23.09.2014 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Alessandro Farolfi, prendeva atto della decisione del Commissario 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

~~ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore prudenziale di mercato, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:~~

- Terreno edific. mq 1.309 x € 240,00 = € 314.160,00

In tondo € 314.000,00 (trecentoquattordicimila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, il valore di mercato determinato dall'Ing. Piemontese, può ritenersi sostanzialmente congruo, vista la data di redazione della perizia.



04 - Terreno sito in Porto Fuori (RA) "Lotto A8"

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Ravenna, località Porto Fuori, in posizione periferica rispetto all'abitato, prospiciente la Via Iotti, strada di nuova urbanizzazione.

Il lotto di terreno, denominato "**Lotto A8**" (rif. A16 Ing. Piemontese), risulta inserito nell'ambito del P.U.E., per tipologie residenziali del tipo a villino, abbinata, a blocco, a schiera e si presenta di forma pressochè regolare, a giacitura pianeggiante, attualmente privo di recinzioni, con opere di urbanizzazione in avanzato corso di realizzazione. La superficie catastale

complessiva è di mq 1.122.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.T. nel Comune di Ravenna al Fg. 109:**

▪ **Mapp. 1462**, semin., mq 1.122, R.D. € 6,08, R.A. € 6,66.

Il bene risulta intestato alla ditta: **Iter – Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Destinazione Urbanistica e Titoli edilizi

Urbanisticamente il bene in oggetto, è inserito dal R.U.E. in: Spazio Urbano, Città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale, art 3.

Rientra inoltre in: “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvati”, art. I.11 e “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, paesaggi, contesti paesistici locali”, art. II.7. Il bene in oggetto risulta anche inserito dal P.O.C. in: “Città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale”, art. 23.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dell’immobile, si concorda con l’ing. Piemontese 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, Valori Agricoli Medi della provincia per l'annualità 2013 forniti dall'Agenzia del territorio e i, *Valori minimi per le aree edificabili* del Comune di Ravenna.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, vista la consistenza e la destinazione urbanistica, visto lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione a fine ottobre 2014, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore prudenziale di mercato, del bene in oggetto, considerato libero, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, possa essere così determinato:***

- Terreno edific. mq 1.122 x € 240,00 = € 269.280,00

In tondo € 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, il valore di mercato determinato dall'Ing. Piemontese, può ritenersi sostanzialmente congruo vista la data di redazione della perizia.

✂

~~05 - Terreno in Porto Fuori (RA) "Comparto S9"~~

~~Ubicazione e Consistenza~~

~~Trattasi di lotto di terreno edificabile, sito in Comune di~~