

**ON. TRIBUNALE DI FORLI' - CESENA**

Procedura: n. 17/2015 C.P.

Oggetto: Concordato Preventivo “**S.C.O.T. Società Costruzioni Ofelio Torri SRL** in liquidazione”. **Terreni riconducibili per atto** preliminare di vendita alla **società partecipata ALNUS SRL** con sede in Mercato Saraceno (p. iva03526900406) e immobili intestati alla “**DP IMMOBILIARE SRL**” con sede a Rimini (p. iva 03393720408) in quota alla soc. Alnus srl.

---

**RELAZIONE PERITALE**

---

Io sottoscritta [REDACTED], libero professionista con studio tecnico in [REDACTED] [REDACTED], sono stata incaricata in data 02.07.2015 dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Forlì Dott. Alberto Pazzi di effettuare la stima dei beni immobili di proprietà delle società partecipate dalla società S.C.O.T. Società Costruzioni Ofelio Torri SRL in liquidazione”. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:**

*Immobili (terreni edificabili e vecchi fabbricati) in parte di proprietà della società DP Immobiliare Srl in parte riconducibili alla società Alnus Srl per atto preliminare di vendita del 03/08/2005 mai perfezionato.*

Trattandosi di immobili riconducibili a due società diverse, si ritiene opportuno tenere divisi i beni, che compongono un sub-comparto di un progetto di recupero compreso **tra la via delle Industrie e la banchina sinistra del Porto di Ravenna**, in due parti:

- A. Immobili di proprietà della **DP Immobiliare Srl** per atto di compravendita 2005 redatto dal notaio [REDACTED] di Ravenna il 21/04/2000,
- B. Immobili interessati dal preliminare di compravendita del 03/08/2005 e successivo atto integrativo del 17.11.2005, da intestare alla società **Alnus Srl**.

**1.1 Descrizione dei beni**

Il primo sopralluogo è stato fatto in data 7 luglio 2015 alla presenza dell'Arch. [REDACTED] tecnico incaricato dalle società SCOT SRL di fornire la documentazione necessaria alla stesura della perizia.

Gli immobili in oggetto comprendono un complesso edilizio in dismissione (ex Consorzio Agrario) ed un'area libera adiacente per un totale di mq 87.452,00 ( 46.143,00 mq intestati alla CAP Candiano srl ex Consorzio Agrario e 41.301,00 mq alla DP immobiliare Srl).



L'area è in parte bonificata e in parte da bonificare attraverso la demolizione di fabbricati di consistente dimensione.



I terreni riconducibili alle due società sono tra loro confinanti e fanno parte di un più ampio comparto inserito nel Progetto Generale di Recupero della Darsena elaborato dal Comune di

Ravenna. La scheda che riguarda gli immobili in capo alle due società è denominata "31 sx Subcomparto - Tav. POC D4".

I terreni si sviluppano tra la via delle Industrie ed il canale Candiano, con un fronte sul canale di circa 335,00 m e una profondità di circa 254,00 m.

Nel 2009 è stato presentato dallo studio associato [REDACTED] e dallo studio di architettura [REDACTED] un progetto per il subcomparto 31 sx che a suo tempo venne approvato dalla commissione per la qualità edilizia del Comune di Ravenna ma che oggi risulta superato dall'ultima modifica fatta agli strumenti urbanistici vigenti del dicembre 2014. Per conformare il progetto presentato alla nuova normativa è quindi possibile procedere in due direzioni:

1. Adeguare ai nuovi indirizzi, il progetto e procedere nell'iter di approvazione della variante del PUE già presentato;
2. Presentare un nuovo PUE e utilizzare i nuovi parametri previsti, che prevedono tra l'altro un risparmio sull'acquisizione di aree da destinare a cintura verde.

Il sig. [REDACTED] della SCOT durante il sopralluogo mi ha riferito che le società interessate propendono per questa seconda ipotesi.

In entrambi i casi comunque i tempi di approvazione del progetto sono sicuramente molto lunghi.

La normativa attuale prevede una capacità edificatoria totale di mq 44.429,00 che andrà divisa tra la DP immobiliare srl e la Alnus srl (per i terreni ancora intestati alla Cap Candiano srl) sulla base della superficie fondiaria apportata da ciascuno di essi.

## **1.2 Dati Catastali e intestazione dei beni**

All'UTE di Ravenna i gli immobili oggetto di perizia risultano:

**A.** Ditta intestataria **DP immobiliare SRL**. con sede in Ravenna, (p. iva 01477010399), proprietaria per 1/1 per atto di compravendita del 21/04/2000, per i terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune alla Sezione Ravenna, **Foglio 52**, con i seguenti mappali:

- **Part.IIa 3**, seminativo arbor. mq 33.479, R.D. € 345,24, R.A. € 259,36;
- **Part.IIa 6**, incolto prod, mq 2.732, R.D. € 1,69, R.A. € 0,56;

- **Part.IIa 25** (AA), seminativo, mq 2.000, R.D. € 16,50, R.A. € 13,94;
- **Part.IIa 25** (AB), prato, mq 368, R.D. € 1,83, R.A. € 0,57;
- **Part.IIa 51**, seminativo arbor, mq 40, R.D. € 0,41, R.A. € 0,31;
- **Part.IIa 148**, Ente Urbano, mq 2.570.

Superficie catastale complessiva **mq 41.189**.

\*\*\*\*

**B.** Ditta intestataria società CAP CANDIANO SRL con sede in Cotignola (p.iva 02219050396) per atto di conferimento in società rep. 25.791 del 19/12/2005, a rogito del notaio XXXXXXXXXX di Ravenna, per i terreni interessati dal preliminare di compravendita *del 03/08/2005* e successivo atto integrativo del 17.11.2005, da intestare alla società **Alnus Srl**. distinti al Catasto dei Terreni Comune di Ravenna alla Sezione Ravenna, **Foglio 52**, con i mappali:

- **Part.IIa 20**, Ente Urbano di mq 37.365;
- **Part.IIa 34**, Ente Urbano di mq 8.778,

Superficie catastale complessiva di **mq 46.143**.

Insistono sulla Part.IIa 20 del Fg 52 alcuni edifici, censiti al Catasto Fabbricati di Ravenna con stessi foglio e particella e con i sub.ni: 6 (cat. D/1), 7 (A/10), 8 (A/3), 9(A/3), 10(A/3), 11(A/3) e sub 12 (D/1 cabina Enel).

#### NOTA

Nella scrittura privata per il **contratto preliminare di compravendita** del 03,08.2005 sottoscritta dalla società ALNUS srl, la parte promittente è il "Consorzio Agrario di Ravenna – società coop. a responsabilità limitata" con sede in Ravenna e il prezzo pattuito per la futura vendita ammonta a € 7.500.000,00 e l'**acconto da versare € 900.000,00**.

#### **1.3 Destinazione urbanistica**

Negli strumenti urbanistici vigenti sul territorio del Comune di Ravenna gli immobili A e B, oggetto di perizia, fanno parte del POC tematico Darsena" SUB COMPARTO 31 SX ( Tav. POC D4).

Nella scheda del sub comparto modificata nel dicembre 2014 obiettivo della pianificazione è la riqualificazione di una vasta area, ora dismessa, con particolare vocazione a città dello sport, nella quale insediare aree, campi e percorsi attrezzati per le attività sportive libere/itineranti, skate plaza, ecc., implementare le attività direzionali e commerciali su via delle Industrie, inserire dotazioni scolastiche(nido e materne) sperimentali e sostenibili. Tra le prescrizioni del POC è richiesta la realizzazione di una torre panoramica da realizzare attraverso un concorso di progettazione che allungherà ulteriormente i tempi di realizzazione del comparto.

Gli usi previsti per gli immobili riguardano l'abitazione, i servizi per l'abitazione i servizi privati, attività commerciali, turistico ricettive e i servizi alla mobilità.

Nella scheda del sub comparto, **la capacità edificatoria** risulta così riportata: “ **SC totale mq 44.429,00.**

#### **1.4 Trascrizioni e iscrizioni nel ventennio**

Al CTU non sono state richieste verifiche sulle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio.

#### **1.5 Stima del bene**

Si tratta di un bene complesso e con una pluralità di destinazioni, la cui gestione non è solo economica ma anche politica e sociale, per il quale difficilmente si trovano dati di confronto nel mercato immobiliare. Un progetto definitivo di fattibilità non è ancora stato predisposto perciò non è possibile procedere con la stima del valore di trasformazione. Si procederà utilizzando valori unitari medi noti di terreni edificabili per una doppia valutazione: una in funzione della superficie territoriale e l'altra in funzione della capacità edificatoria. Nel nostro caso non è possibile utilizzare i dati storici di vendita dei beni perché sono stati oggetto di cessione in un periodo in cui i valori del mercato immobiliari erano superiori a quelli attuali anche del 30%-40%.

I valori attuali di terreni edificabili da urbanizzare con caratteristiche confrontabili a quelli in oggetto vanno da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 140,00/mq di superficie territoriale, mentre il valore unitario medio riferito alla capacità edificatoria ammonta a € 300,00/mq di SC.

#### **Calcolo del valore in base alla superficie territoriale**

Tenuto conto della consistenza del terreno da valutare e dei tempi necessari per il suo utilizzo a fini edificatori, nonché delle specificità dei singoli lotti, per la stima ci si avvale del valore medio tra quelli riscontrati per il terreno della DP immobiliare srl e del costo unitario di € 140,00/mq per quello promesso in vendita alla ALNUS srl e si ottiene:

A. Valore terreno DP Immobiliare srl	mq 41.189 x € 120,00 =	€ 4.942.680,00.
B. Valore terreno ALNUS srl	mq 46.143 x € 140,00 =	<u>€ 6.460.020,00.</u>

Valore complessivo degli immobili (A + B) **€ 11.402.700,00.**

**Calcolo del valore in base alla capacità edificatoria**

La **superficie edificabile complessiva** dell'intero sub comparto 31sx del POC della Darsena di Ravenna, nella scheda Tav. POC D4 modificata nel dicembre del 2014, **ammonta a mq 44.429,00** comprensivi della SC esistente sul terreno riconducibile alla Alnus srl calcolata al 50% (15.440 x 50% = 7.700mq) che va suddivisa in proporzione alla superficie territoriale apportata nel comparto dalle due società.

Si detraggono i mq ottenuti in funzione della superficie costruita esistente di pertinenza della Alnus srl:

$$\text{Mq } 44.429,00 - \text{mq } 7.700,00 = \text{mq } 36.729,00$$

Si calcolano i mq di SC in proporzione alla superficie territoriale posseduta:

A. DP immobiliare SRL	$36.729,00 : x = 87.332,00 : 41.189,00$	
	x	= 17.732,75 mq di SC
B. ALNUS SRL	$36.729,00 : x = 87.332,00 : 46.143,00$	
	$x = 17.732,75 \text{mq di SC} + \text{sup. es. } 7.700,00 \text{mq}$	= 27.106,25 mq di SC

Il valore delle singole parti in funzione della capacità edificatoria risulta:

A. DP immobiliare SRL	mq 17.732,75 x 300€/mq di SC =	€ 5.196.826,30
B. ALNUS SRL	mq 27.106,25 x 300€/mq di SC =	<u>€ 8.131.873,70</u>
Valore complessivo degli immobili (A + B) in base alla cap. edificatoria		<b><u>€ 13.328.700,00</u></b>

**Valore finale di stima**

La media tra i valori calcolati in funzione della superficie territoriale e quelli derivati dalla capacità edificatoria dà come risultato il **valore attuale di stima degli immobili:**

**A. DP immobiliare SRL** € 5.069.753,15

**(Euro cinquemilionesessantannovemilasettecentocinquantatre,15)**

**B. ALNUS SRL** € 7.295.946,85

**(Euro settemilioni duecentonovantacinquemilanovecentoquarantasei,85)**

**Valore di stima complessivo degli immobili (A + B)** € 12.365.700,00

NOTA.

Nella libera contrattazione per la vendita, il valore di stima sin qui ricavato può essere facilmente soggetto ad una variazione nella percentuale del 10% in più o in meno.

Lì, 31 agosto 2015

Il CTU

Arch. XXXXXXXXXX

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica
2. visure aggiornate