

**UBICAZIONE, CONSISTENZA
E VALUTAZIONE DEI BENI**

01 - Immobili siti in Voltana (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzioni di piccolo complesso immobiliare sito in Comune di Lugo (RA), località Voltana, Strada Provinciale 39 (Via Fiumazzo) n. 647, denominato "Casa del Popolo" (rif. A01 Ing. Piemontese), costituito da un corpo di fabbrica principale e due secondari e precisamente: un locale commerciale (bar) posto al piano terra, un locale direzionale (ufficio) al primo piano attualmente utilizzato come sede di partito, un locale polivalente/centro sociale posto anch'esso al primo piano, inseriti nel fabbricato principale, oltre a negozi posti al piano terra, ubicati nei due corpi di fabbrica distaccati ed attualmente allo stato grezzo.

L'immobile, frutto di una recente ristrutturazione si presenta nel complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazione e le unità immobiliari in oggetto si presentano come segue:

- Il bar: situato al piano terra ha pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio con vetro camera ed inferriate, split a soffitto caldo/freddo; è presente controsoffitto in arredo ed un soppalco accessibile da scala in legno e ferro. L'unità immobiliare è attualmente affittata con contratto di locazione

mediocrementemente remunerativo, pertanto in sede di valutazione si applicherà al valore del bene considerato libero, una decurtazione del 15%.

- Il locale ufficio (sede del partito) presenta in parte pavimentazione prefinita in legno ed in parte in ceramica, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio, riscaldamento tramite fancoil. L'unità immobiliare è attualmente affittata con contratto di locazione poco remunerativo, pertanto in sede di valutazione si applicherà al valore del bene considerato libero, una decurtazione del 20%.
- Il locale polivalente (centro sociale) ha pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio con vetro camera, riscaldamento tramite fancoil.

Le unità immobiliari commerciali, attualmente allo stato "grezzo", si presentano con struttura portante in c.a., copertura con tegoli prefabbricati "II"; risultano privi di: impianti, sottofondi, parte delle tramezzature interne, pavimentazioni, intonacatura e tinteggiatura, sono invece presenti gli infissi esterni.

Attualmente questi corpi di fabbrica adibiti a negozi, si presentano come due unità prive di suddivisioni ulteriori, ma sono stati predisposti e vi è la possibilità di poter ricavare da ciascuno più unità immobiliari.

Le superfici commerciali ragguagliate dei beni risultano

essere la seguenti:

- Locale commerciale - bar **mq 340** circa;
- Ufficio (sede partito) al 1°P di **mq 93** circa;
- Centro sociale al 1°P di **mq 60** circa;
- Negozio al grezzo (Sub. 9) al P.T. di **mq 88** circa;
- Negozio al grezzo (Sub. 10) al P.T. di **mq 294** circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Lugo, al Fg. 13, Mapp. 719:**

- **sub. 7**, cat. D/8, rendita € 5.360,00;
- **sub. 9**, in corso di costruzione;
- **sub. 10**, in corso di costruzione;
- **sub. 12**, cat. C/4, Cl. 3, consist. 84 mq, rendita € 355,74;
- **sub. 14**, cat. C/4, Cl. 3, consist. 52 mq, rendita € 220,22.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal R.U.E. in zona: "AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori", (art 4.2.4) ed in "Lotti comprendenti insediamenti commerciali o terziari in ambito urbano consolidato, (Capo 4.2).

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari "ultimate ed utilizzabili", si concorda con l'ing. Bruno 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, 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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

- *Sup. comm. Bar mq 340 x € 850,00 - 15% per vincolo locativo =*
€ 245.000,00 (in tondo)
- *Sup. comm. sede di partito mq 93 x € 850,00 - 20% per vincolo*
locative = € 63.000,00 (in tondo)
- *Sup. comm. centro sociale mq 60 x € 850,00 = € 51.000,00*

Relativamente alla valutazione di mercato delle unità

immobiliari "al grezzo", si ritiene invece di adottare il Criterio di Stima per "**valore di trasformazione**".

Per quanto riguarda i valori unitari, si adotta, per *il valore Virtuale - allo stato ottimale* e cioè a nuovo, € 1.300,00/mq, mentre, viste le lavorazioni ancora da eseguire, si ritiene che il costo necessario per realizzare il completamento della ristrutturazione dell'edificio, comprensivo degli oneri tecnici, generali ed accessori, possa considerarsi pari al 42% del suddetto valore e quindi corrispondere a circa € 550,00/mq.

Pertanto si avranno:

-Valore allo stato ottimale negozio (sub. 9):

- fabbricato mq 88 x € 1.300,00 = € 114.400,00

a cui andranno detratti:

- *Costi ristruttur. fabbricato:* mq 88 x € 550,00 = € 48.400,00

Pertanto l'attuale **valore prudenziale di mercato**, sarà determinato dalla differenza tra il valore allo stato ottimale ed costi e spese complessivi, così come segue:

€ 114.400,00 - € 48.400,00 = € 66.000,00.

-Valore allo stato ottimale negozio (sub. 10):

- fabbricato mq 294 x € 1.300,00 = € 382.200,00

a cui andranno detratti:

- *Costi ristruttur. fabbricato:* mq 294 x € 550,00 = € 161.700,00

Pertanto l'attuale **valore prudenziale di mercato**, sarà determinato dalla differenza tra il valore allo stato ottimale ed

costi e spese complessivi, così come segue:

€ 382.200,00 - € 161.700,00 = € 220.000,00.

Complessivamente il valore prudenziale di mercato dei 5 beni sopra descritti risulterà pertanto di € 645.000,00 (seicentoquarantacinquemila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, complessivamente, i valori di mercato determinati dall'Ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

BR

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0103763 del 25/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Fiumazzo

civ. 647-649

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 719

Subalterno: 7

Compilata da:

Gualandri Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

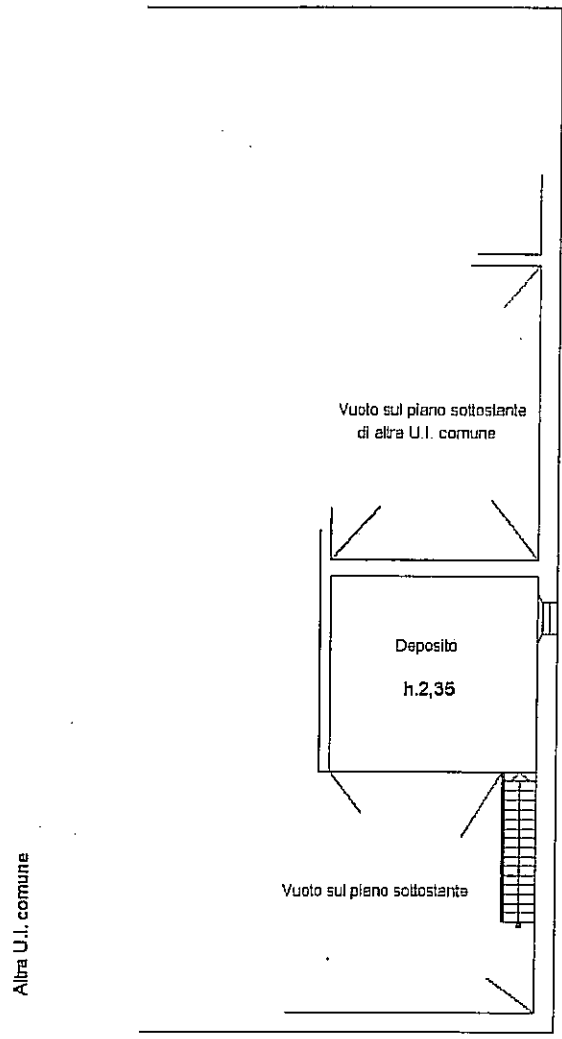
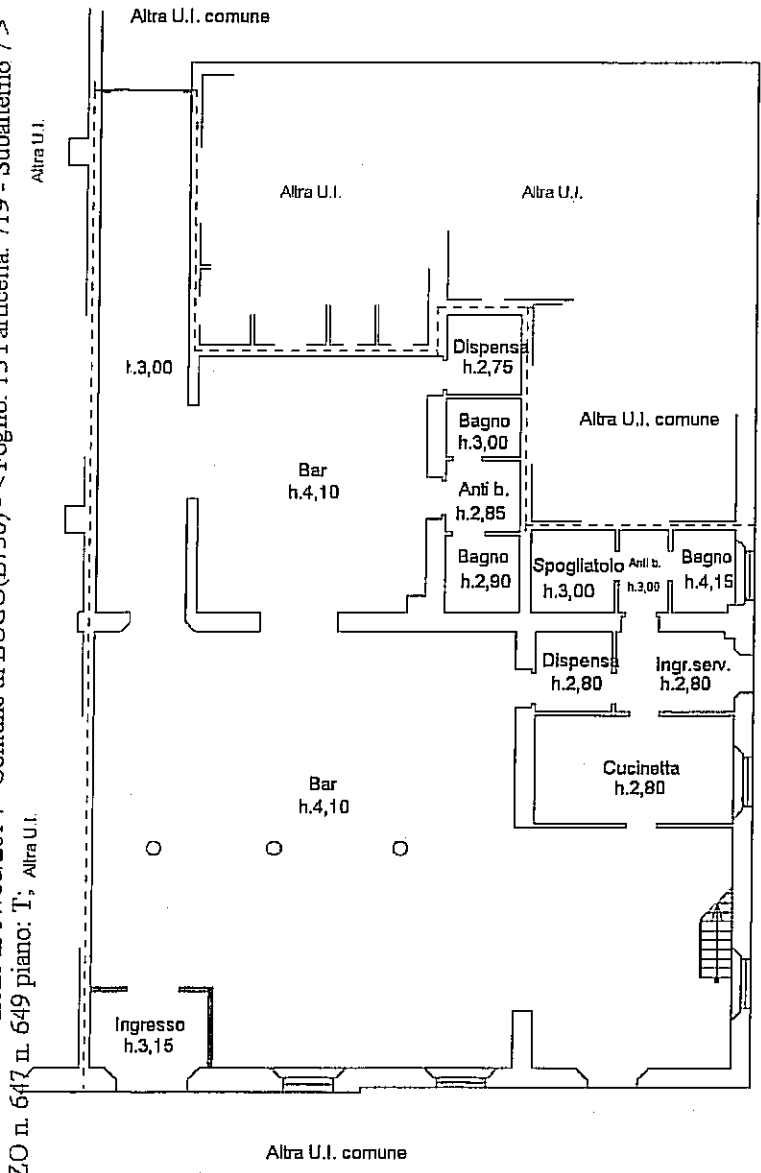
Prov. Ravenna

N. 1240

Scheda n. 1 Scala 1:200

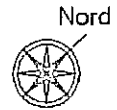
PIANO TERRA

PIANO AMMEZZATO
TRA TERRA E PRIMO



VIA FIUMAZZO n. 647 n. 649 piano: T; Altra U.I.

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0103763 del 25/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Fiumazzo

civ. 651

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 719

Subalterno: 12

Compilata da:
Gualandri Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ravenna

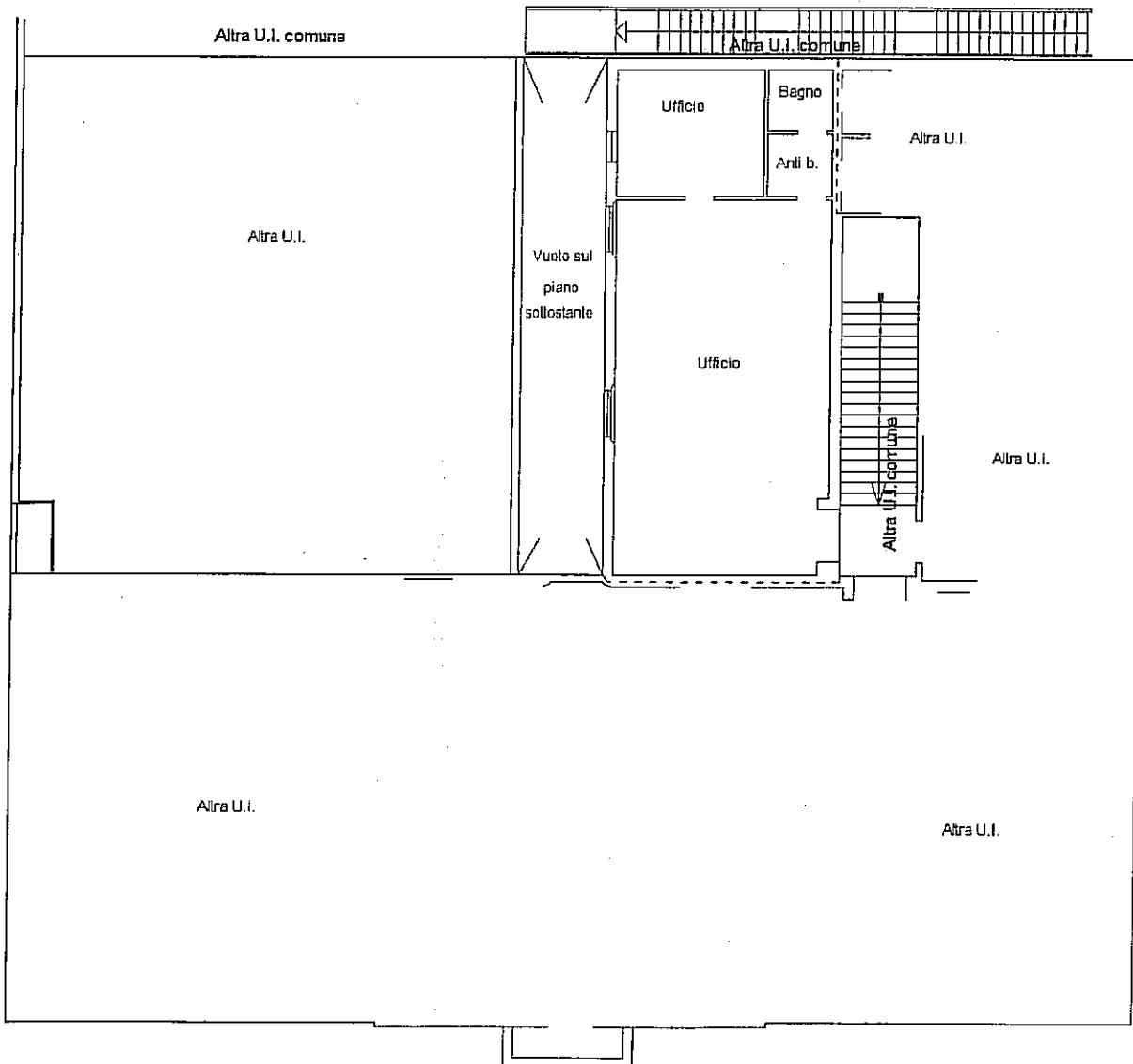
N. 1240

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h.3,60



VIA FIUMAZZO n. 651 piano: 1 interno: B;

tima Planimetria in atti

Data: 17/06/2014 - n. RA0048154 - Richiedente LOLLI

Schema: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0103763 del 25/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Fiumazzo

civ. 651

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 719

Subalterno: 14

Compilata da:

Gualandri Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

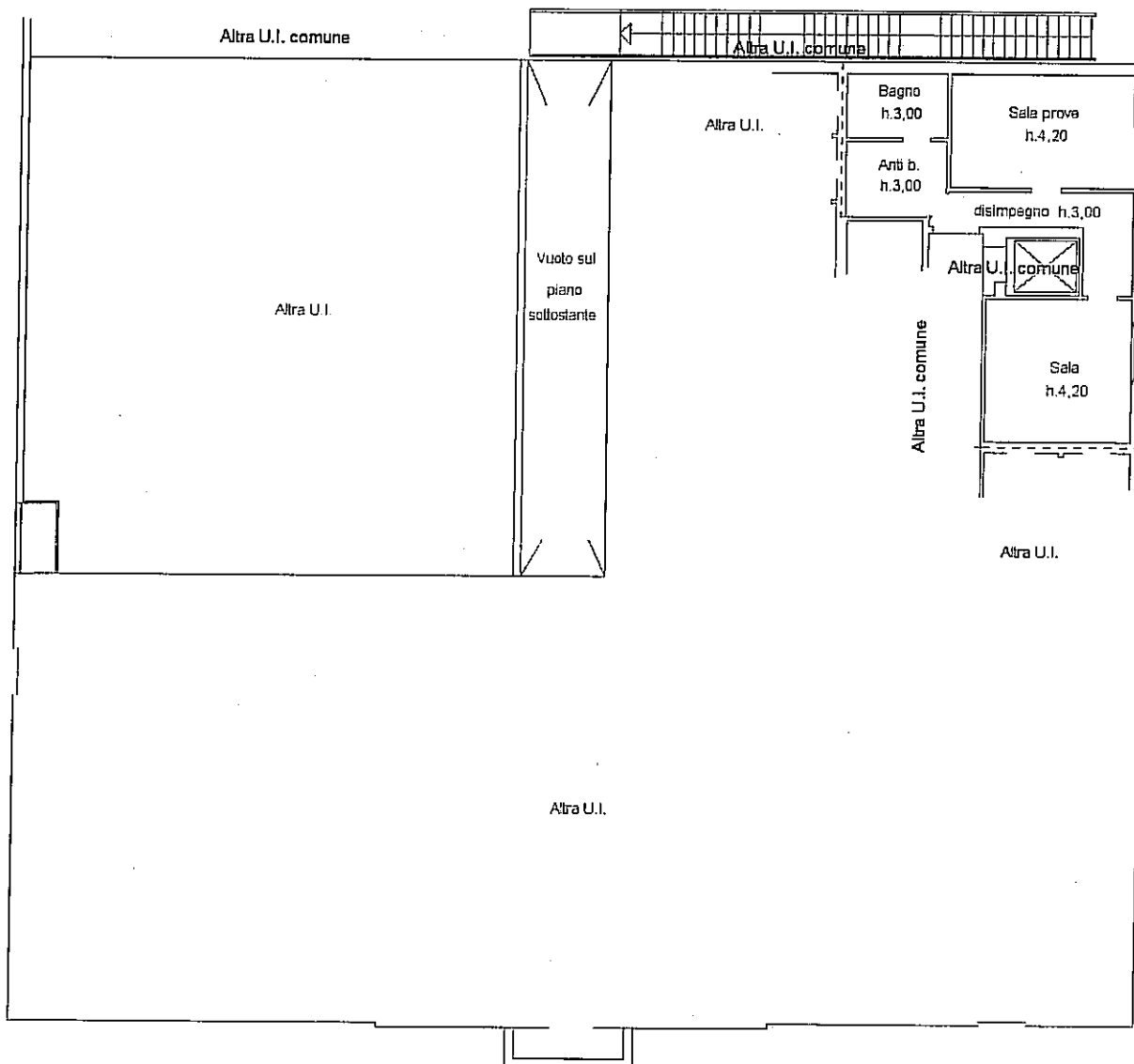
Prov. Ravenna

N. 1240

Scheda n 1

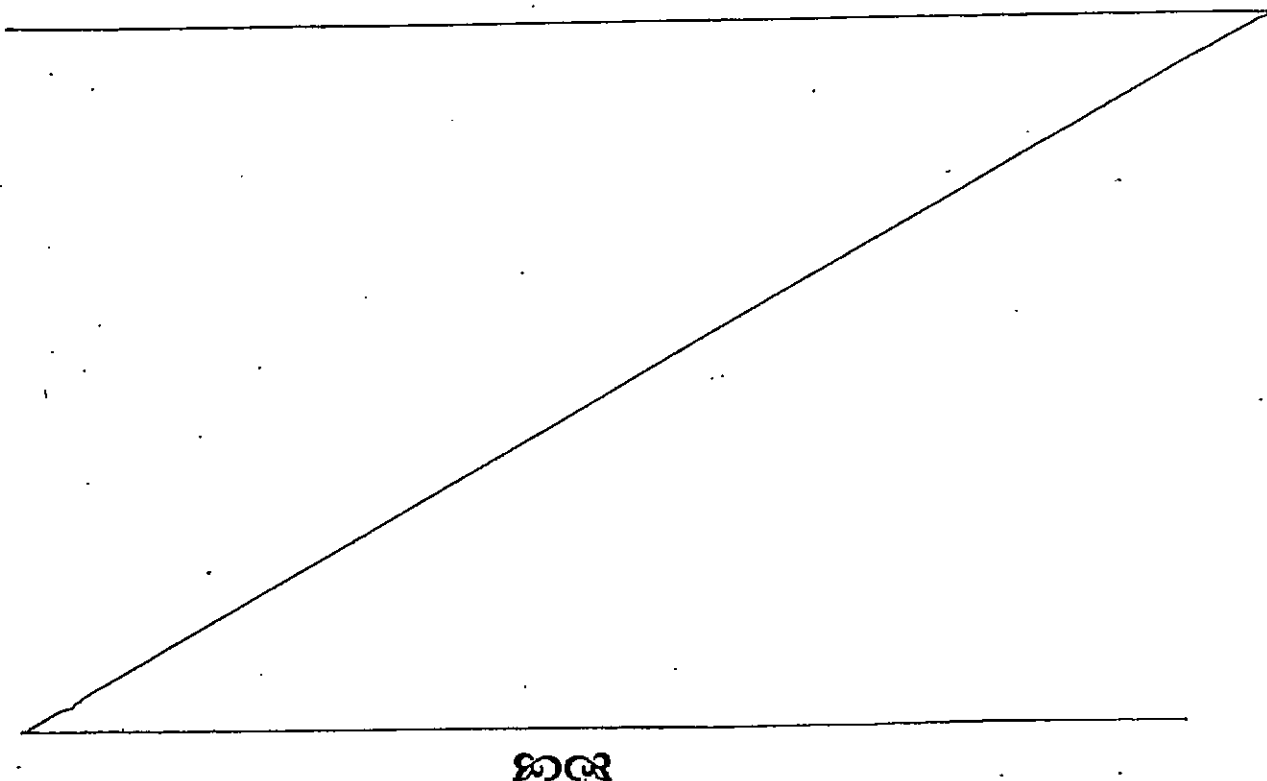
Scala 1:200

PIANO PRIMO



VIA FIUMAZZO n. 651 piano: 1 interno: C;





02 - Terreno sito in Porto Fuori (RA) "Lotto A5"

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 Guidi Cingolani, strada di nuova urbanizzazione.

Il lotto di terreno, denominato "Lotto A5" (rif. A02 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 pressoché regolare, a giacitura pianeggiante, attualmente privo di recinzioni, con opere di urbanizzazione in avanzato corso di realizzazione. La superficie catastale complessiva è di mq 593.

Identificazione Catastale

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

- **Mapp. 1478**, semin. arb., mq 161, R.D. € 0,50, R.A. € 0,83;
- **Mapp. 1484**, vigneto, mq 52, R.D. € 0,51, R.A. € 0,56;
- **Mapp. 1501**, vigneto, mq 224, R.D. € 2,20, R.A. € 2,43;
- **Mapp. 1533**, vigneto, mq 72, R.D. € 0,71, R.A. € 0,78;
- **Mapp. 1534**, vigneto, mq 84, R.D. € 0,82, R.A. € 0,91.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Destinazione Urbanistica e Titoli edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti 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. I beni in oggetto risultano anche inseriti 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 593 x € 240,00 = € 142.320,00

In tondo € 142.000,00 (centoquarantaduemila/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.

END

03 - Terreno sito in Porto Fuori (RA) "Lotto A3"

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 Presentati e le Vie di nuova urbanizzazione Via Iotti e Via Cingolani.

Il lotto di terreno, denominato "**Lotto A3**" (rif. A17 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 1.309**.

Identificazione Catastale

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

- **Mapp. 1458**, semin., mq 130, R.D. € 0,70, R.A. € 0,77;
- **Mapp. 1480**, semin. arb., mq 714, R.D. € 2,21, R.A. € 3,69;
- **Mapp. 1486**, vigneto, mq 102, R.D. € 1,00, R.A. € 1,11;
- **Mapp. 1495**, vigneto, mq 318, R.D. € 3,12, R.A. € 3,45;
- **Mapp. 1505**, vigneto, mq 45, R.D. € 0,44, R.A. € 0,49.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa**, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.

Destinazione Urbanistica e Titoli edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti 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. I beni in oggetto risultano anche inseriti 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 1.309 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.

BOC



Sc. 1:10000

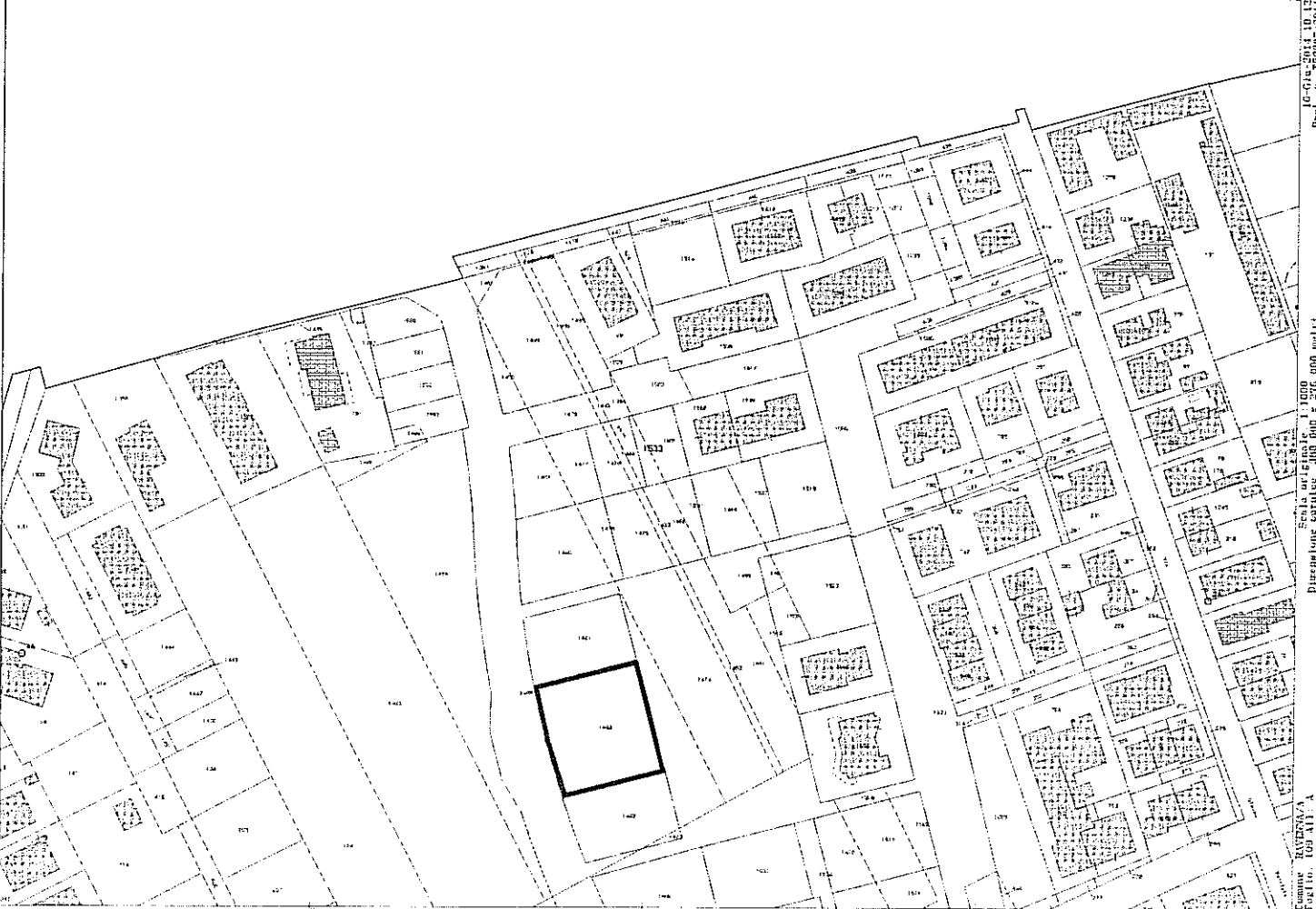
1-19500

0-Dic-2015 9.15
Prot. n. 15426/2015

Scala cartografica 1:10000
Dimensione cartacea: 1104,000 x 820,000 metri

Comune: RAVENNA/A
Foglio: 109 A/1/A

Particella: 1138



10-10000

E-30600

1 Perticella: 1553

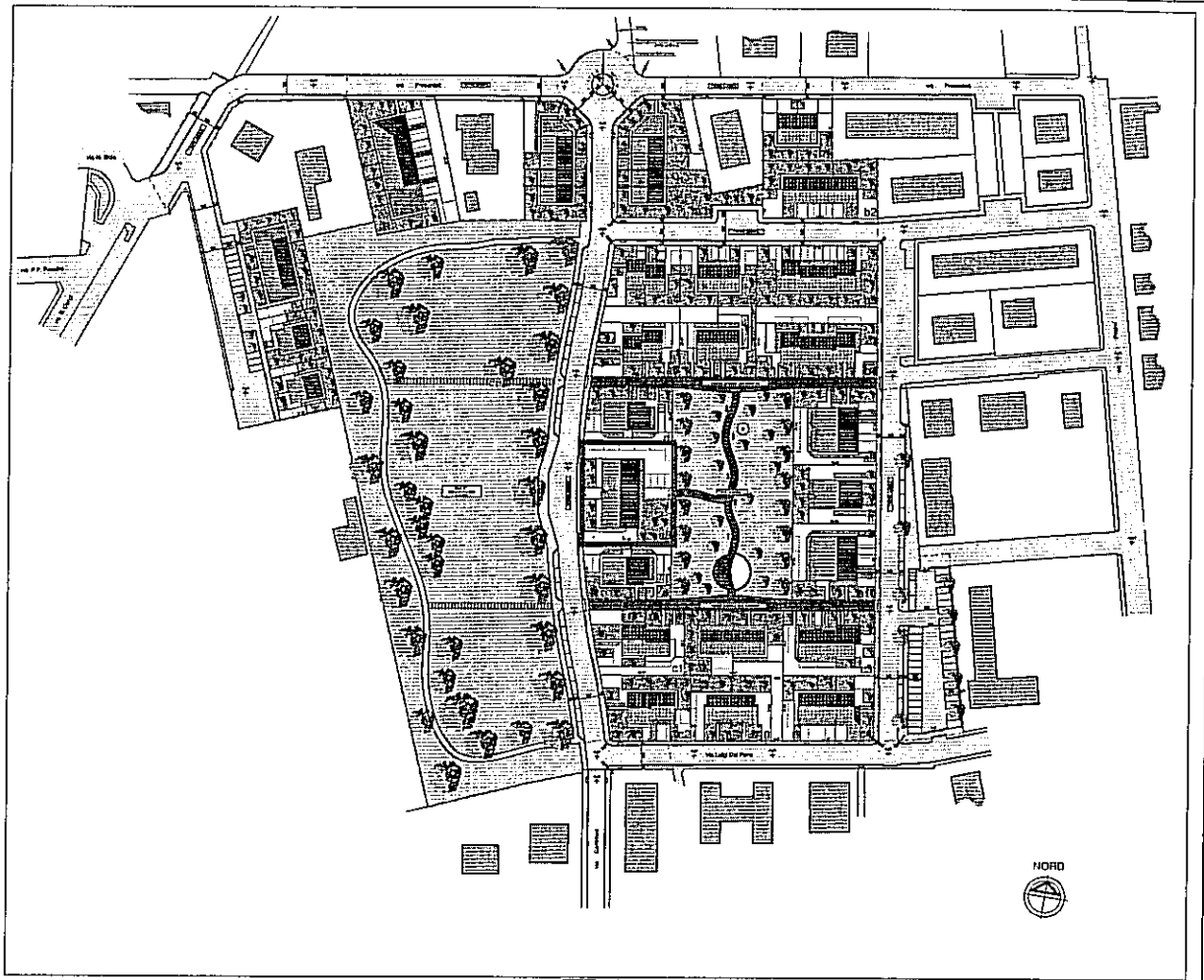
IC-014-2014_01_17
Prot. n. 158807/2014
Sed. n. 11/15/2014
Dirigenza cartice: ING. G. P. 276. 000 uchi 1
Comune: RAVENNA/A
Fog. 10. 109. 111. A

Studio Tecnico ARCH. PANTIERI SUSANNA
Via Salaria 200 - 00198 Roma - Tel. 06/49410101
C.F. PNTSRSR72P118M - P. IVA 02044030968

Obiettivo: P.A.L.E. in esecuzione PRIMA RELAZIONE AD UFFICIA
COSTA A PIANO ALZATI, prolungamento della via
Cassanese fino alla Via Pisanese.

PROGETTO: P.A.L.E. in esecuzione PRIMA RELAZIONE AD UFFICIA
COSTA A PIANO ALZATI, prolungamento della via
Cassanese fino alla Via Pisanese.

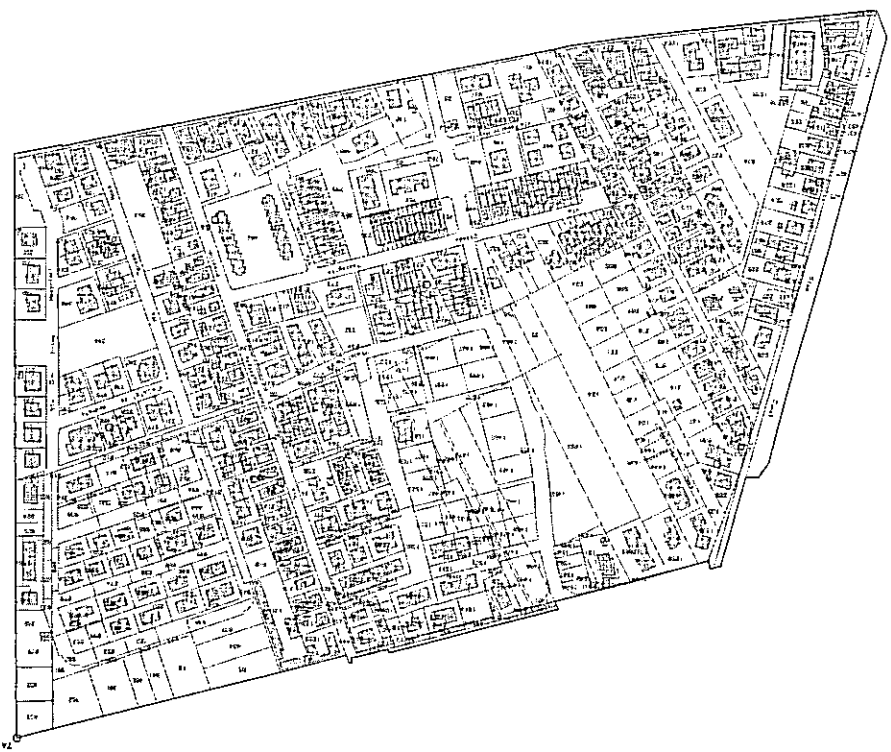
PROFESSIONE	DESCRIZIONE	PERCENTUALE
Architetto	Arch. Pantieri Susanna	100%

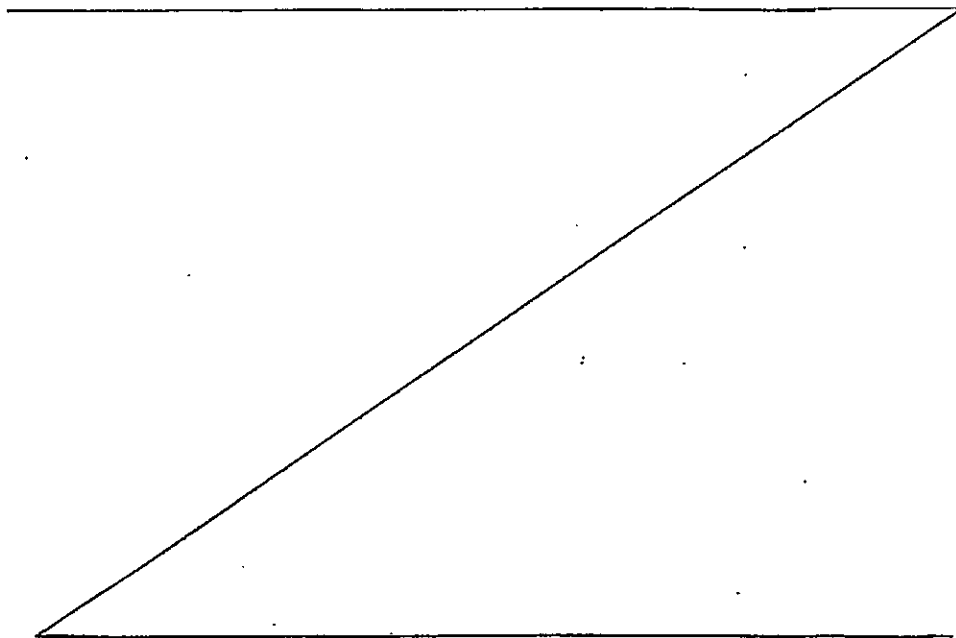


PROFESSIONE	DESCRIZIONE	PERCENTUALE
Architetto	Arch. Pantieri Susanna	100%

PLANIMETRIA







06 - Immobili siti in Madonna dell'Albero (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzioni di immobile condominiale di tipo "commerciale - direzionale - residenziale", sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Comune di Ravenna, località Madonna dell'Albero, in Via Massimo d'Antona e precisamente: 2 negozi posti al piano terra, un ufficio al primo piano, oltre a 5 posti auto scoperti che dovranno essere assegnati alle predette unità (rif. A06 Ing. Piemontese).

- **Il negozio (sub. 46)**, collocato in posizione centrale rispetto l'intero immobile al civico n. 6, si presenta con le seguenti finiture: ampie vetrine in alluminio e vetro camera, pavimentazione in monocottura, impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato (con conta-calorie) con fancoil

caldo/freddo ad alimentazione elettrica; è presente servizio igienico con lavabo, vaso, bidet ed un termo-arredo oltre a ripostiglio, l'altezza interna è di m 3,50 circa.

- **Il negozio (sub. 50)**, collocato sulla "testata nord" dell'immobile al civico n. 1, presenta analoghe finiture al negozio precedentemente descritto.

- **L'ufficio al 1° piano (sub. 56)**, con accesso da Piazza G. Ambrosoli n. 5, interno 5, presenta portoncino blindato d'ingresso, pavimentazione in monocottura, infissi in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato (con conta-calorie) con fancoil caldo/freddo ad alimentazione elettrica; è presente servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e termo-arredo, l'altezza interna è di m 3,00 circa.

La superficie commerciale ragguagliata dei beni risulta essere la seguente:

- Negozio (sub. 46) al P.T. di **mq 156** circa;
- Negozio (sub. 50) al P.T. di **mq 100** circa;
- Ufficio (sub. 56) al 1°P di **mq 78** circa.

Sono inoltre presenti 5 posti auto scoperti ed identificati sul posto con apposita numerazione che dovranno essere assegnati alle unità immobiliari sopra descritte.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Ravenna, al Fg. 181, Mapp. 312:**

- **sub. 1**, cat. C/6, Cl. 1, consist 13 mq rendita € 36,93;
- **sub. 2**, cat. C/6, Cl. 1, consist 13 mq rendita € 36,93;
- **sub. 3**, cat. C/6, Cl. 1, consist 13 mq rendita € 36,93;
- **sub. 23**, cat. C/6, Cl. 1, consist 11 mq rendita € 31,25;
- **sub. 27**, cat. C/6, Cl. 1, consist 11 mq rendita € 31,25;
- **sub. 46**, cat. C/1, Cl. 3, consist. 136 mq, rendita € 4.705,95;
- **sub. 50**, cat. C/1, Cl. 3, consist. 87 mq, rendita € 3.010,43;
- **sub. 56**, cat. A/10, Cl. 1, consist. 3 vani, rendita € 852,15.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter – Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa**, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.

Art. 729 del 26.03.2012

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: Banca Ifis S.p.a.

A CARICO: Iter Cooperativa Ravennate interventi sul territorio – Società Cooperativa a responsabilità limitata

Atto pubblico ufficiale Tribunale di Venezia del 18.01.2012, Rep. n. 251/5

Iscrizione: € 1.800.000,00

Sorte € 1.254.897,85

GRAVA: Immobili siti in Comune di Ravenna distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 181, Mapp. 312, sub. 1, 2, 3, 23, 27, 46, 50, 56.

- **Annotazione a iscrizione art. 1217 del 18.05.2012 – restrizione di beni;**

- Annotazione a iscrizione art. 1409 del 08.06.2012 –
restrizione di beni.

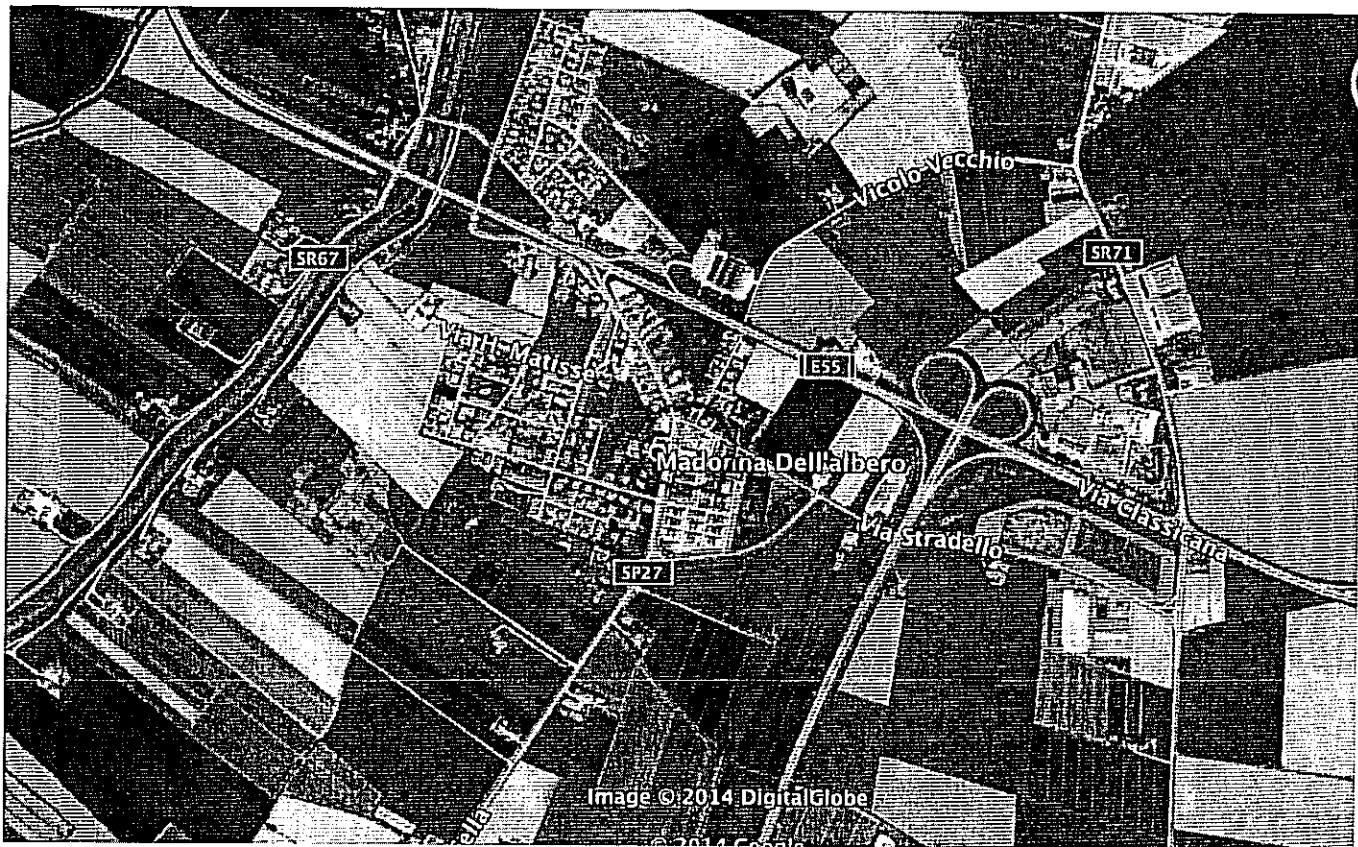
Destinazione Urbanistica

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

Inoltre l'area ricade nei seguenti perimetri del R.U.E.:
"Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, art I.11; "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali, art. II.7; "Sistema della mobilità, Nodi di scambio e di servizio, parcheggi, Limite zona di vincolo aeroportuale/radar, art. II.25 c. 2.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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*



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ricci Patrick

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ravenna N. 1528

Comune di Ravenna

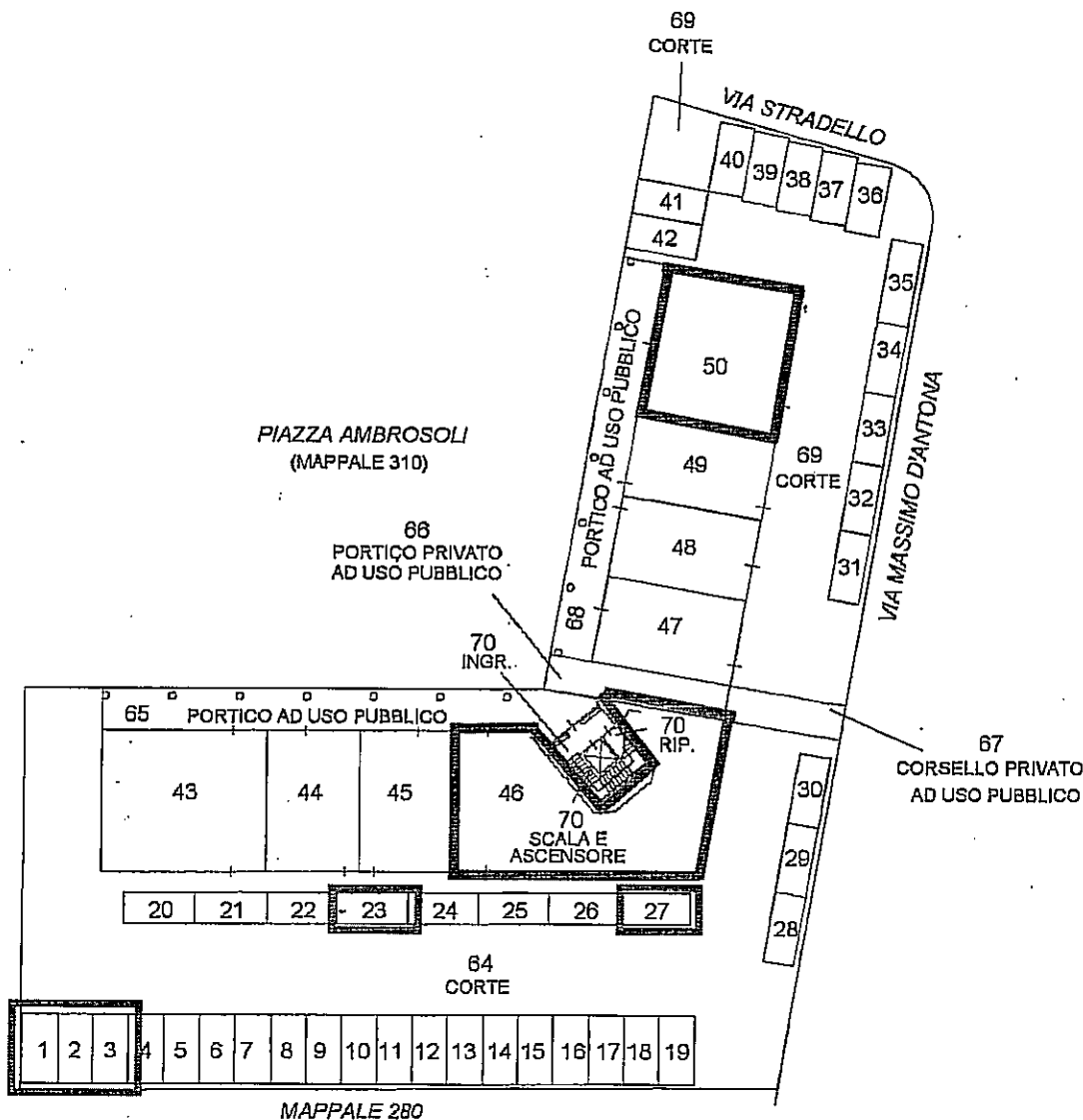
Sezione: RA Foglio: 181 Particella: 312

Protocollo n. RA0083694 del 23/09/2013

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

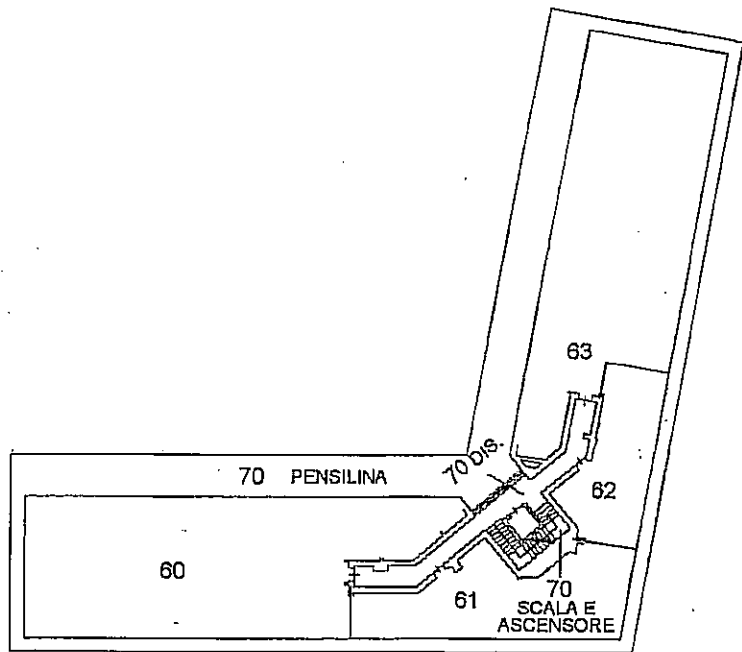
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di RAVENNA (HI99) - < Sez.Urb.: RA - Foglio: 181 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ricci Patrick
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Ravenna	N. 1528

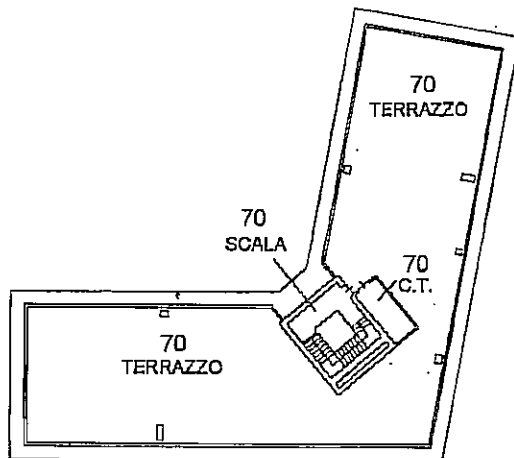
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Comune di Ravenna	Protocollo n. RA0083694 del 23/09/2013
Sezione: RA Foglio: 181 Particella: 312	Tipo Mappale n. del

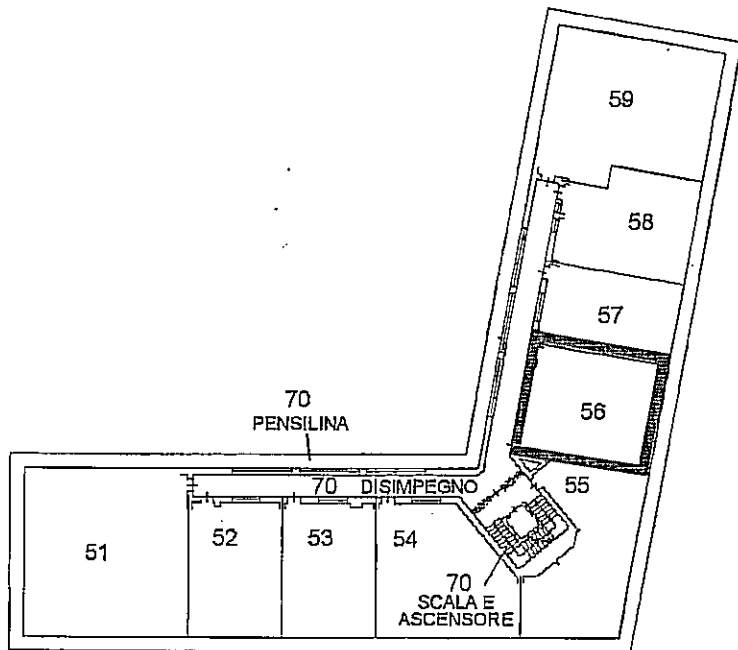
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di RAVENNA (HI99) - < Sez.Urb.: RA - Foglio: 181 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico

Identificativi Catastali:

Sezione: RA

Foglio: 181

Particella: 312

Subalterno: 46

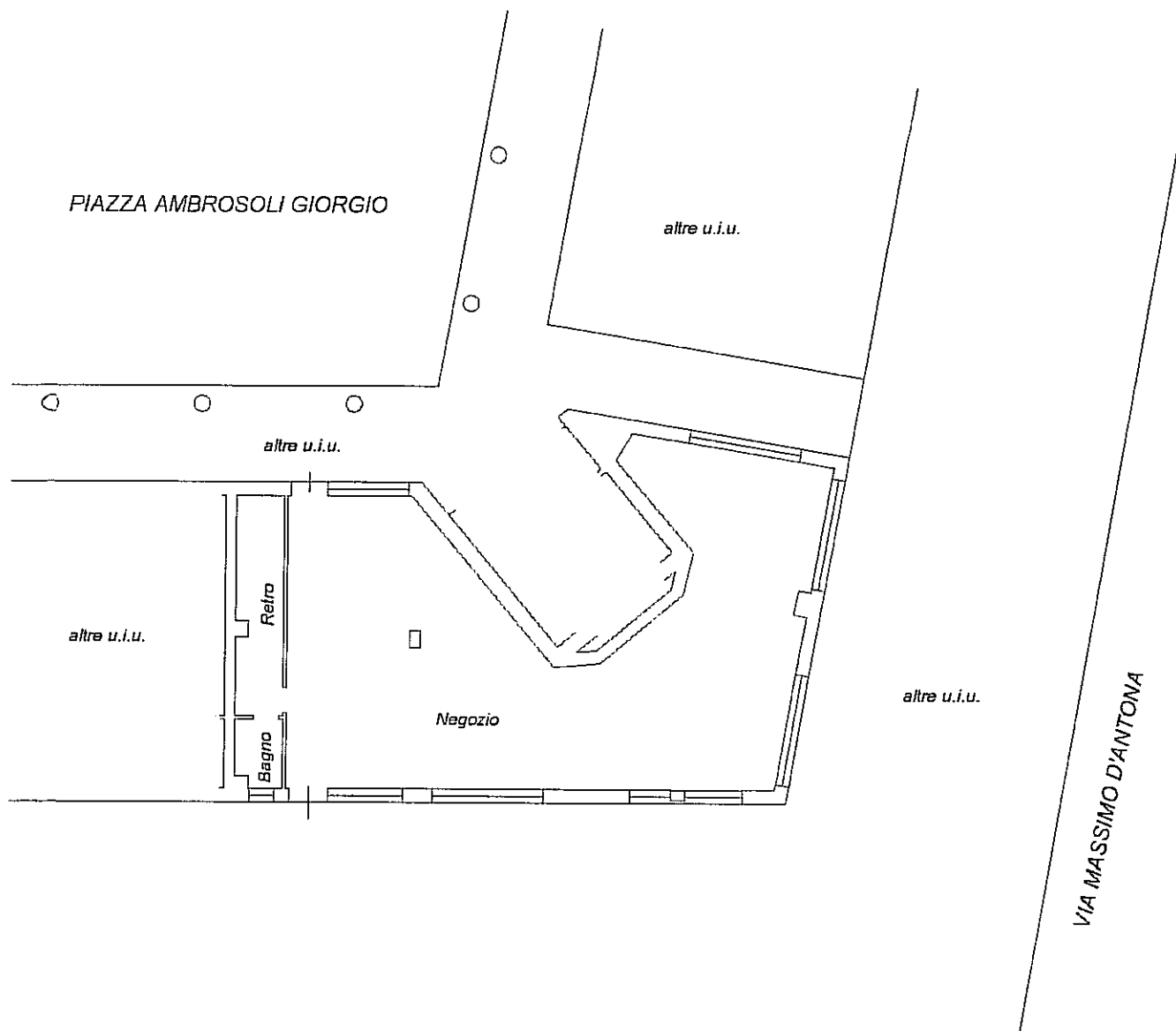
Compilata da:
Licciardello Giuseppe

Isritto all'albo:
Geometri

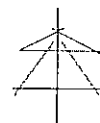
Prov. Ravenna

N. 1546

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=3.50



NORD

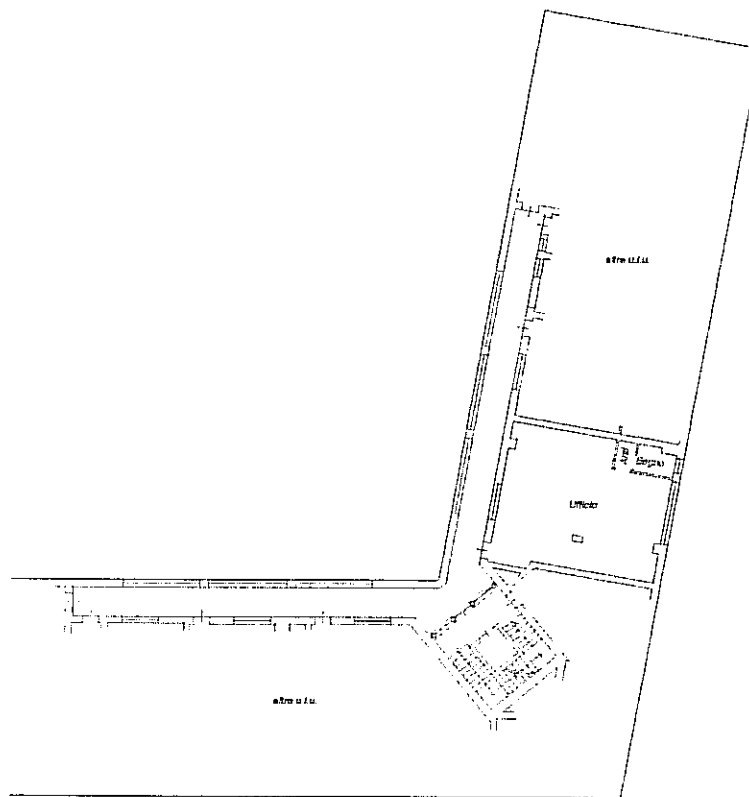
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
Piazza Giorgio Ambrosoli civ. 5

Identificativi Catastrali:
Foglio: RA
Particella: 312
Subalterno: 56

Compilata da:
Licciardello Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ravenna N. 1546

Mod. n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=3.00

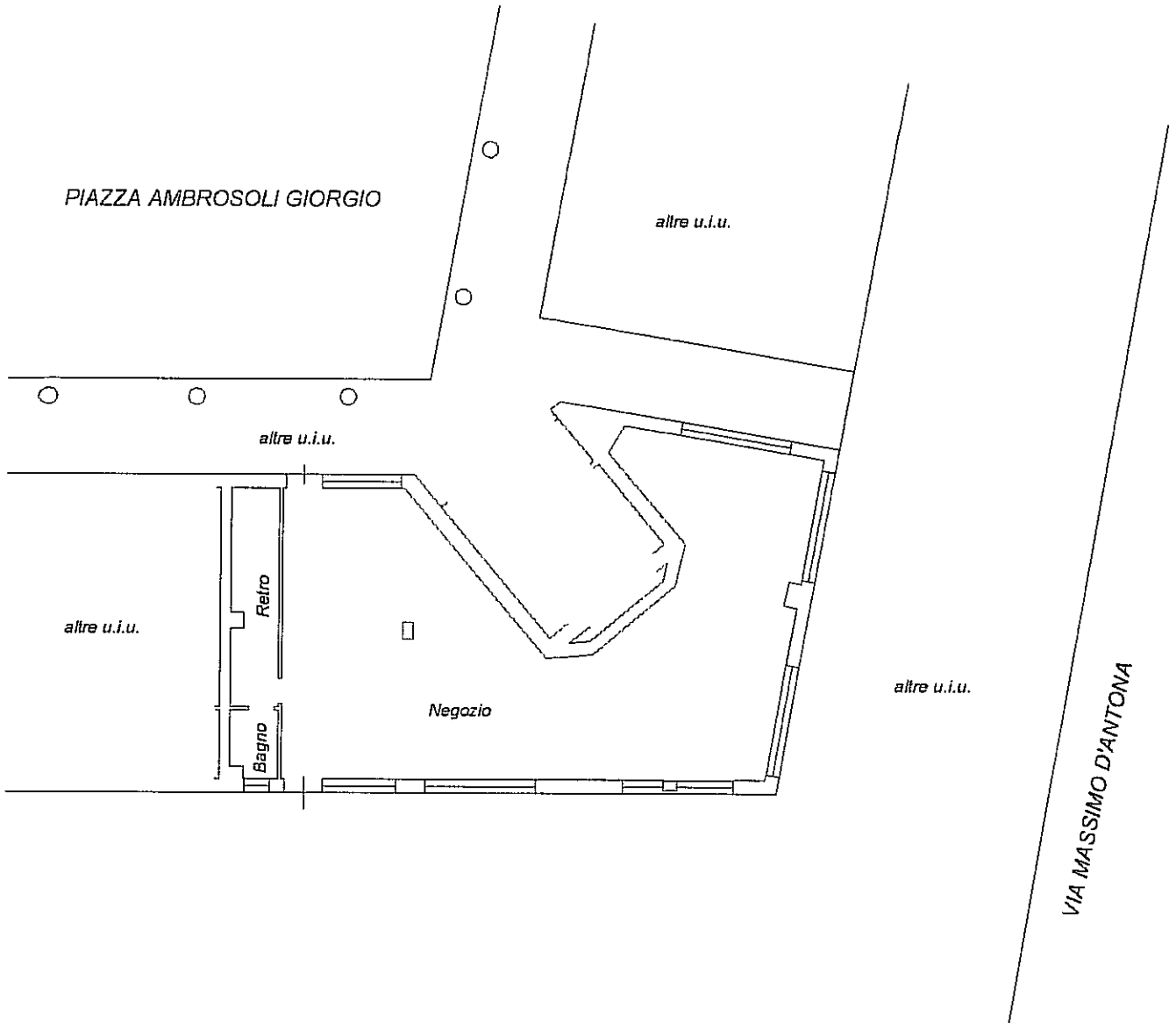


Identificativi Catastali:
Sezione: RA
Foglio: 181
Particella: 312
Subalterno: 46

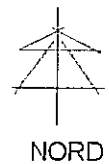
Compilata da:
Licciardello Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ravenna

N. 1546

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=3.50



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2014

Data: 13/06/2014 - Ora: 16.31.26 Fine

Visura n.: T203697 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sazione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	IA	181	312	50	3		C/1	2	81 m ²		Euro 2.409,58	COSTITUZIONE del 20/02/2012 n. 143.1/2012 in atti dal 20/02/2012 (protocollo n. RA0015026) COSTITUZIONE
Indirizzo		PIAZZA GIORGIO AMBROSOLI n. 1 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 20/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ITIR - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LUJO	00205320393	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/02/2012 n. 143.1/2012 in atti dal 20/02/2012 (protocollo n. RA0015026) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

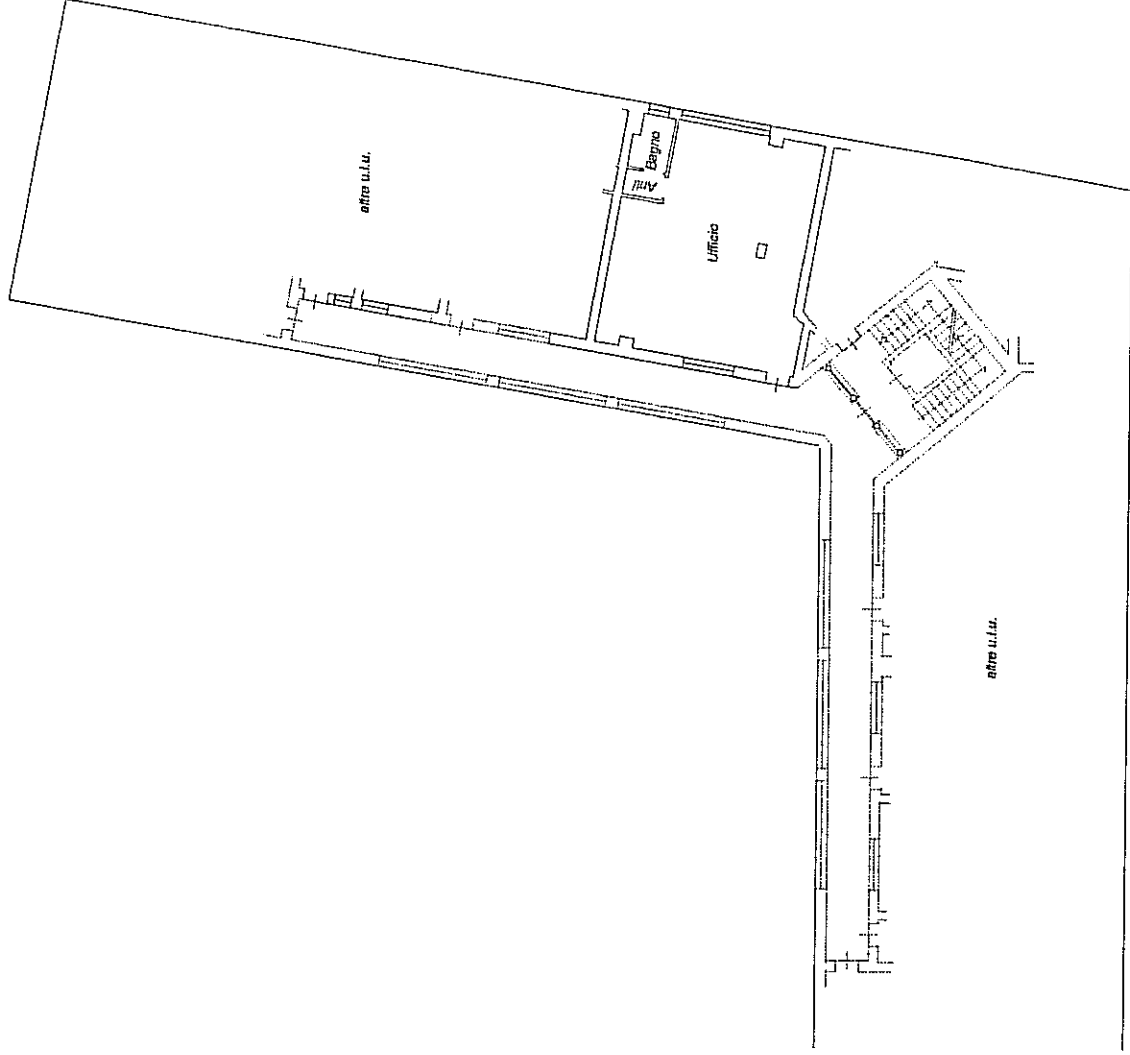
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ravenna

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
Piazza Giorgio Ambrosoli civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione: RA
Foglio: 181
Particella: 312
subalterno: 56

Compilata da:
Licciardello Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ravenna N. 1546



PIANTA PIANO PRIMO
H=3.00

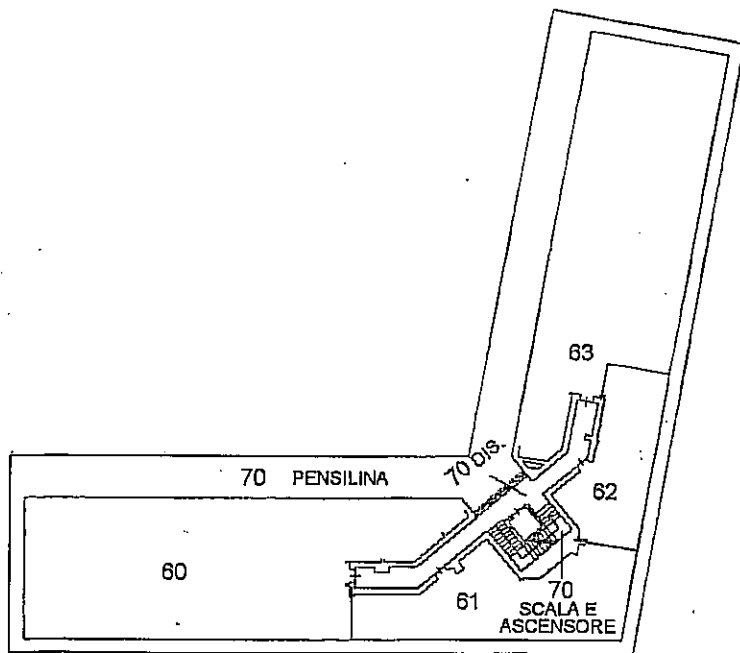


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilto da:	Ricci Patrick
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Ravenna	N. 1528

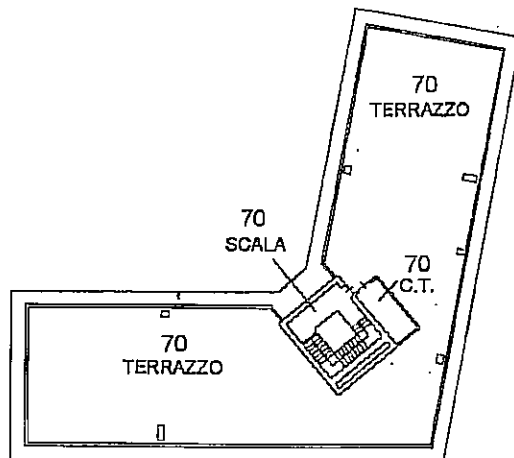
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ravenna

Comune di Ravenna	Protocollo n. RA0083694 del 23/09/2013
Sezione RA Foglio: 181 Particella: 312	Tipo Mappale n. del

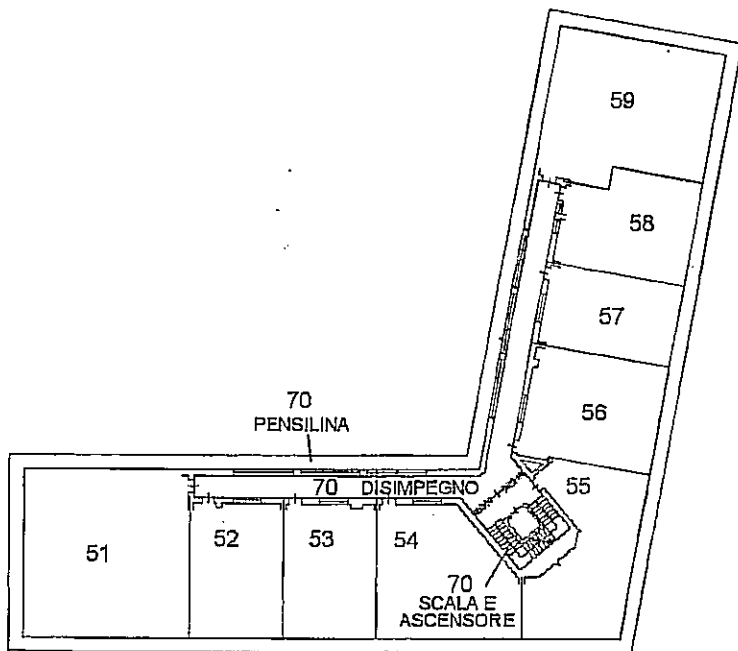
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di RAVENNA (RI99) - < Sez.Urb.: RA - Foglio: 181 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Sup. comm. negozio sub. 46 mq 156 x € 1.000,00 = € 156.000,00

Sup. comm. negozio sub. 50 mq 100 x € 1.200,00 = € 120.000,00

Sup. comm. ufficio mq 78 x € 1.100,00 = € 86.000,00 (in tondo)

Posti auto scoperti n. 5 x € 6.000,00/cad. = € 30.000,00

Pertanto, complessivamente, risultano € 392.000,00
(trecentonovantaduemila/00)

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

8008



12 - Fabbricati labenti siti in Fusignano (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di fabbricati ex colonici, siti in Fusignano (RA) Via Romana n. 10, e precisamente un corpo di fabbrica principale originariamente destinato ad abitazione sviluppato su piano terra e primo, con annessi locali ad uso agricolo quali deposito-fienile ed un ulteriore corpo di fabbrica secondario, separato, destinato anch'esso a servizi agricoli, il tutto attualmente in stato di abbandono e in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, su ampia area cortilizia, (rif. A20 Ing. Piemontese).

I manufatti ex colonici, sono realizzati in muratura, i solai sono in legno con manto di copertura in coppi, gli infissi, ove presenti, sono in legno.

La superficie ragguagliata dei manufatti risulta essere di **mq 440** circa, su di un lotto di mq 2.042 circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Fusignano, al Fg. 26, Mapp. 457:**

- **sub. 2**, cat. A/4, cl. 2, consist. 9 vani, rendita € 399,74;
- **sub. 3**, cat. C/2, cl. 3, consist. 216 mq, rendita € 847,82;

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa,**

C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.

Inoltre sono presenti i seguenti beni:

- **sub. 4**, B.C.N.C. corte comune a tutti I sub. del Mapp. 437 ed al Mapp. 458 sub. 1 (altra proprietà).

L'area su cui insistono gli immobili è censita al **C.T.** del Comune di Fusignano al **Fg. 26, Mapp. 457**, ente urbano di mq 2.142 (di cui mq 100 circa costituiscono il sub. 4, BCNC ad altra proprietà).

Ispezioni ipotecarie

Art. 2779 del 10.06.2008

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna

A CARICO: Immobiliare Repubblica S.r.l.

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Stefania del 06.06.2008,

Rep. n. 19830/2596

Iscrizione: € 1.310.000,00

Sorte € 655.000,00

Durata anni 22

GRAVA: Immobili siti in Comune di Fusignano distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 26, Mapp. 457, sub. 1 e 2 ed al C.T. il Mapp. 457 di mq 2.142.

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal R.U.E. in zona:

“Sistema della mobilità, viabilità carrabile, nodi di scambio e di

servizio, sistema della mobilità, viabilità carrabile, nodi di scambio e di servizio, II.25 c.1.

Inoltre l'area ricade nei seguenti perimetri del R.U.E.:

“Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, paesaggi, contesti paesistici locali – 8.2 Bonifica destra Reno”, art. II.7; “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati”, art. I.11; “Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina”, art. II.18 c. 5.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione di mercato dei beni, si ritiene invece di adottare il Criterio di Stima per “**valore di trasformazione**”.

Per quanto riguarda i valori unitari, si adotta, per *il valore Virtuale - allo stato ottimale* e cioè a nuovo, € 1.200,00/mq, mentre, per i lavori da eseguire, si ritiene che il costo necessario per la loro realizzare, comprensivo degli oneri tecnici, generali ed accessori, possa considerarsi pari al 80% circa del suddetto valore e quindi corrispondere ad € 950,00/mq.

Pertanto si avranno:

-Valore allo stato ottimale :

- fabbricati mq 440 x € 1.200,00 = € 528.000,00

a cui andranno detratti:

- *Costi ristruttur. fabbricati:* mq 440 x € 950,00 = € 418.000,00

Pertanto l'attuale *valore prudenziale di mercato*, sarà determinato dalla differenza tra il valore allo stato ottimale ed costi e spese complessivi, così come segue: € 528.000,00 - € 418.000,00 = € 110.000,00 (centodiecimila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza stimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

END

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0191209 del 09/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fusignano

Via Romana

oiv.

Identificativi Catastali:

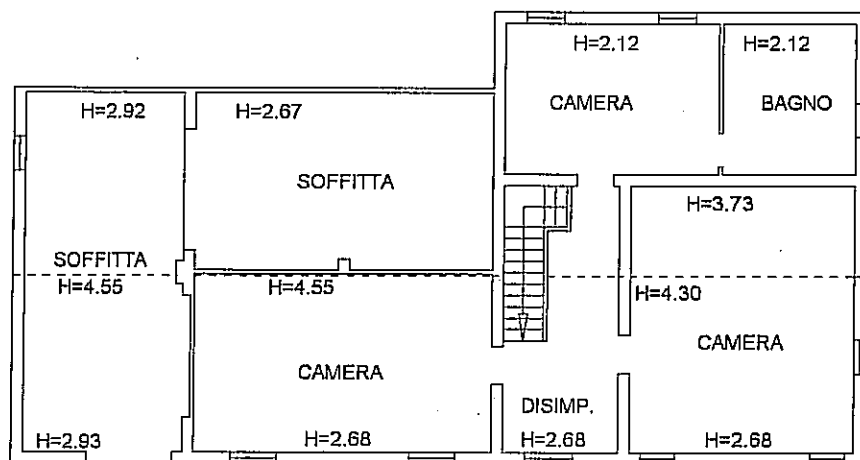
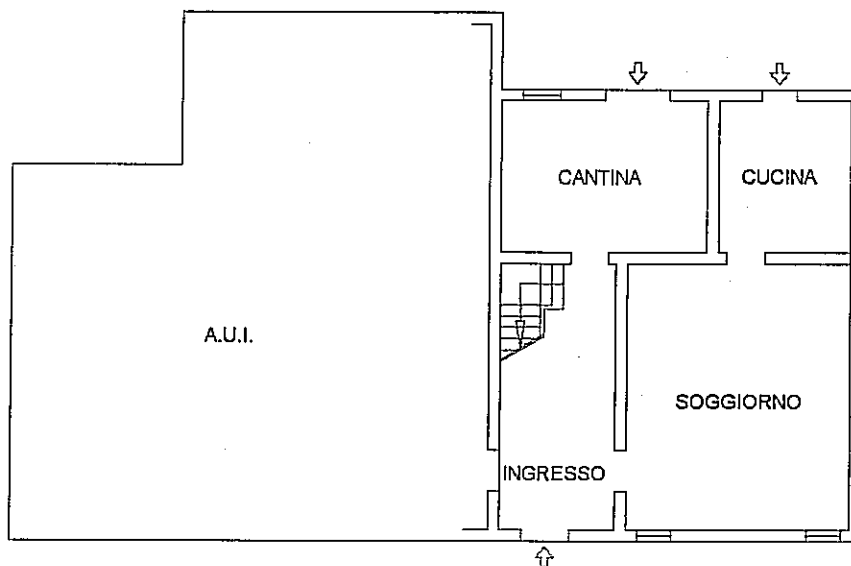
Sezione:
Foglio: 26
Particella: 457
Subalterno: 2

Compilata da:
Brugnara Leo
Iscritto all'albo:
Geometri

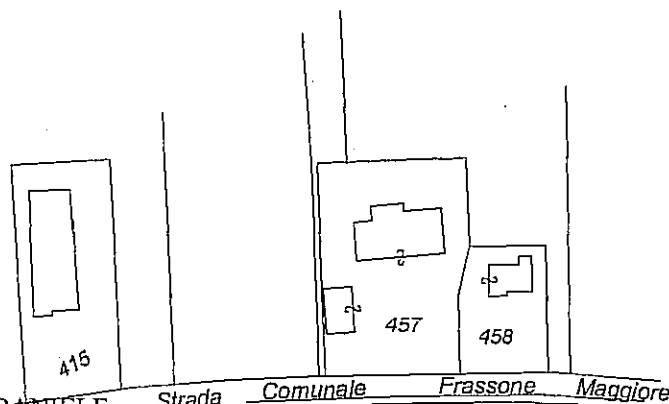
Prov. Ravenna

N. 991

Scheda n. 1 Scala 1:200

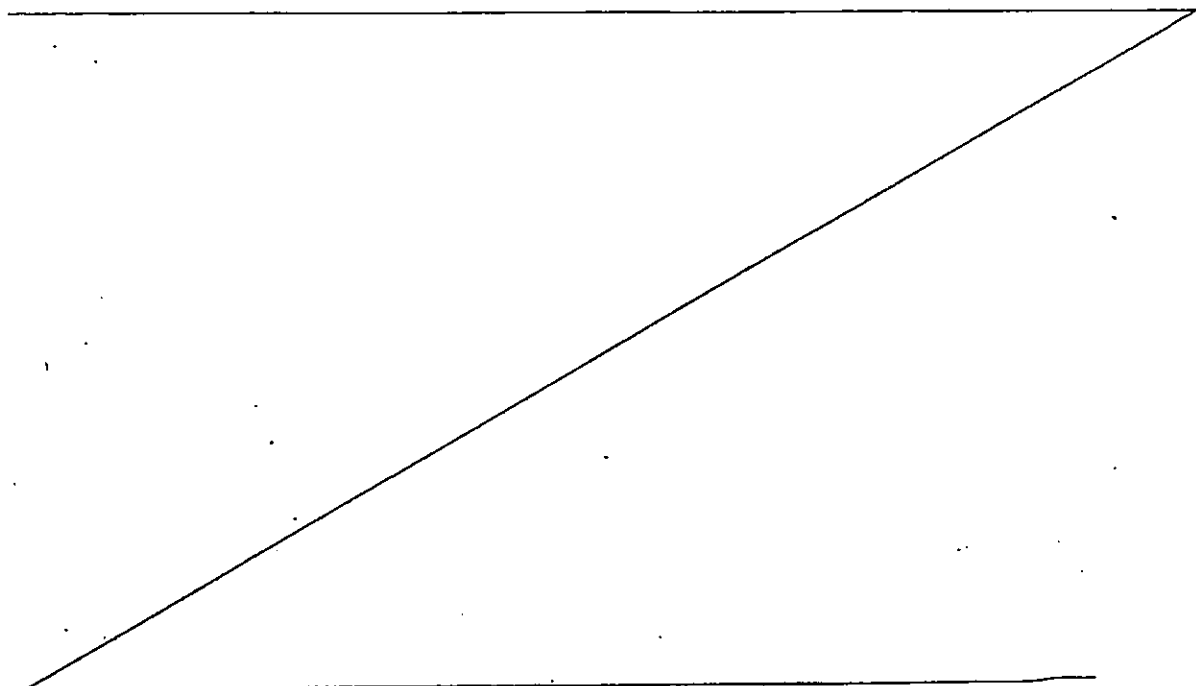


**ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000**



VIA ROMANA piano: T-1;

ultima Planimetria in atti



13 - Terreni in San Benedetto Val di Sambro (BO)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di terreni in parte agricoli-boschivi, in parte potenzialmente edificabili per attività socio-assistenziali, siti in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) in località Pian del Voglio, in zona appenninica, nelle vicinanze dell'autostrada A1, in prossimità di viabilità locale e complessivamente di facile accessibilità (rif. A23 Ing. Piemontese).

La superficie catastale complessiva è di mq **38.497**, la suddivisione tra aree comunque boschive e quelle potenzialmente utilizzabili a scopo edificatorio con destinazione F9 Attività socio assistenziali (Art. 18 PRG) risulta graficamente così suddivisa:

area agricola-boschiva mq 20.000 circa

area per attività socio assistenziali mq 18.497 circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.T. nel Comune di San Benedetto Val di Sambro al Fg. 54:**

- **Mapp. 98**, bosco ceduo, mq 7.403, R.D. € 4,97, R.A. € 2,29;
- **Mapp. 99**, semin., mq 10.536, R.D. € 13,60, R.A. € 38,09;
- **Mapp. 100**, incol. prod., mq 2.640, R.D. € 0,27, R.A. € 0,41;
- **Mapp. 101**, bosco ceduo, mq 6.480, R.D. € 4,35, R.A. € 2,01;
- **Mapp. 187**, semin., mq 62, R.D. € 0,08, R.A. € 0,22;
- **Mapp. 201**, bosco ceduo, mq 6.440, R.D. € 4,32, R.A. € 2,00;
- **Mapp. 204**, incol. prod., mq 528, R.D. € 0,05, R.A. € 0,08;
- **Mapp. 205**, bosco ceduo, mq 1.588, R.D. € 1,07, R.A. € 0,49;
- **Mapp. 206**, incol. prod., mq 1.240, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19;
- **Mapp. 207**, bosco ceduo, mq 1.580, R.D. € 1,06, R.A. € 0,49.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Destinazione Urbanistica e Titoli edilizi

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti dal P.S.C. in parte in "Attrezzature e spazi collettivi" ed in parte in "Sistema delle aree forestali".

Risultano inoltre individuate dal P.R.G. in "Zone F9 - Attività socio assistenziali"

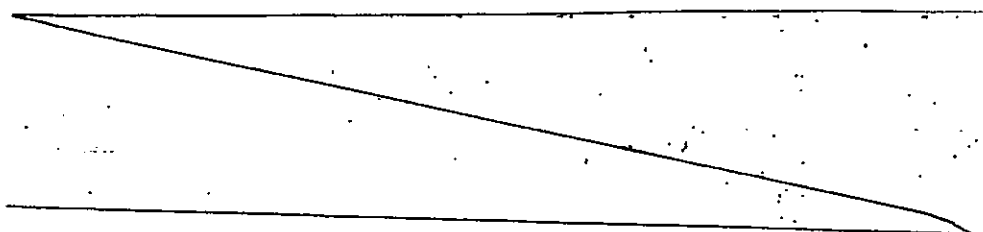
Criterio di Stima e valutazione dei beni

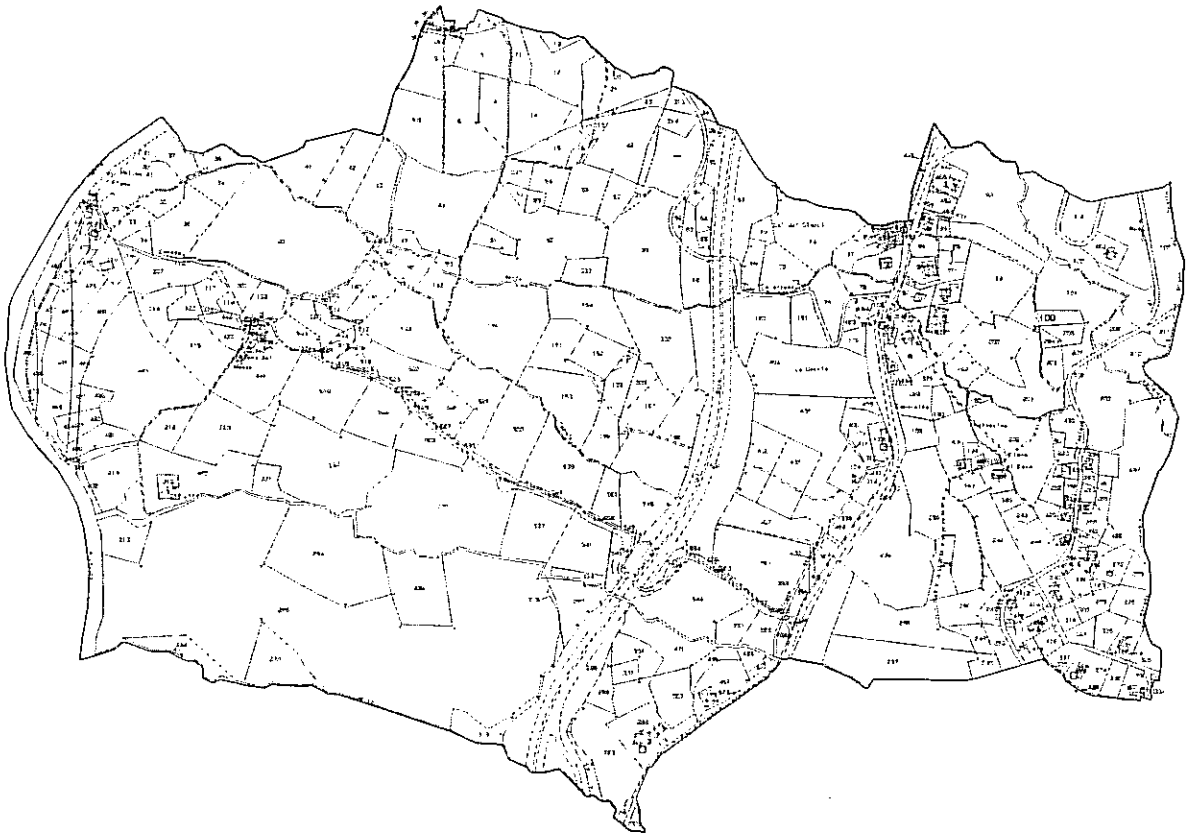
Relativamente alla valutazione dell'immobile, si concorda con l'ing. Piemontese circa per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Valori Agricoli Medi della provincia per l'annualità 2014 forniti dall'Agenzia del territorio, *Valori minimi per le aree edificabili* del Comune di San Benedetto Val di Sambro per il 2010.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, vista la consistenza e la destinazione urbanistica, 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:*

- sup. agricola-boschiva mq 20.000 x € 1,00 = € 20.000,00
- sup. F9 attività socio assist mq 18.497 x € 3,00 = € 55.491,00

***Complessivamente, in tondo, € 75.000,00
(settantacinquemila/00).***





N. 4091000

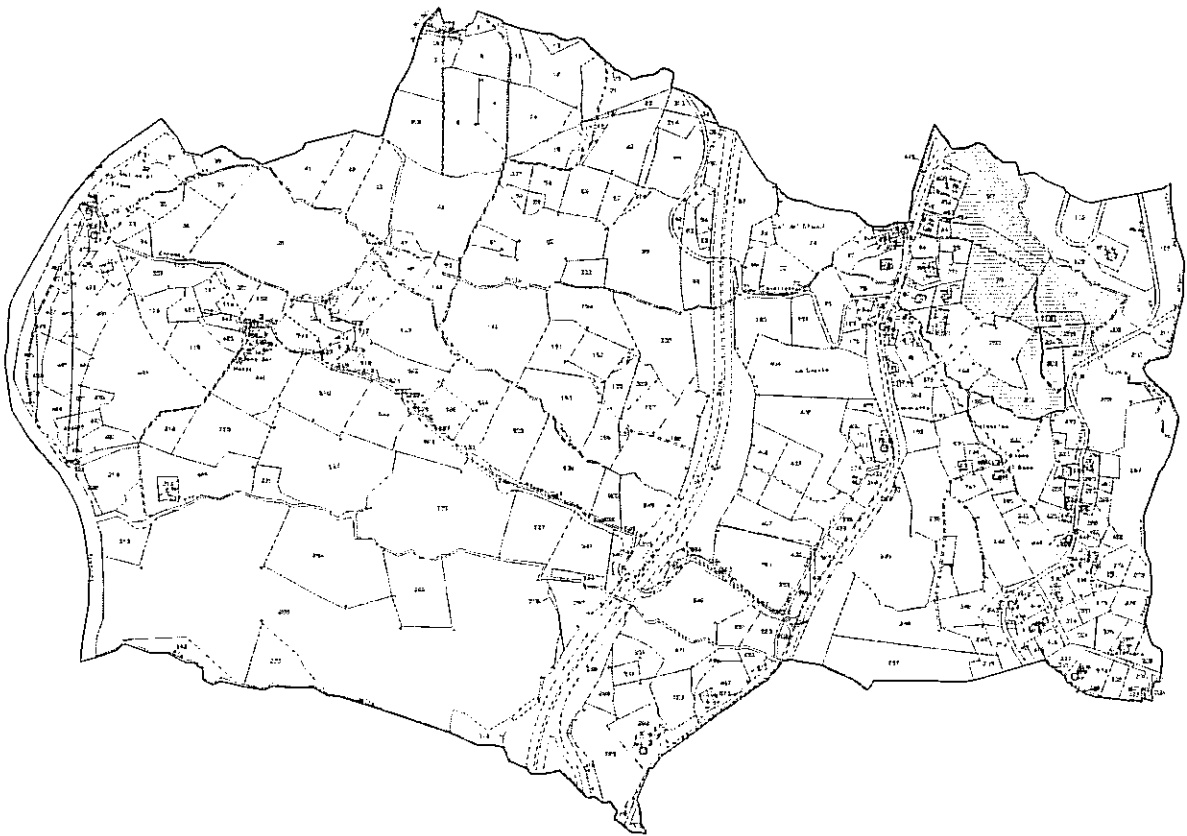
F. 1075600

14-GR-2011-19-88
Prot. n. 34430/2014

Scala cart. 1:2000
Pecchia larg. cartice: 140.000 x 130.000 metri

Comune SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
Foglio C4

1 Foglio 11n. 300



E-4891003

E-1075560

11-Giu-2014 10:10
Prot. n. 14460/2014

Disposizione cartale 1440/000 e 1280/000 entr. I

Comune: SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
Foglio: 24



14- Autorimessa sita in Bologna

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzione di immobile condominiale residenziale, sviluppato su più piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Bologna in Via di San Luca n. 35, in zona periferica rispetto al capoluogo (rif. A25 Ing. Piemontese).

L'unità immobiliare in oggetto, non visionata direttamente, consiste in un autorimessa posta al piano 1° sottostrada, accessibile dal piano terra tramite rampa di accesso carrabile. Si precisa che come risulta da planimetria catastale l'u.i. in oggetto risulta di non facile accessibilità data la posizione (ultimo garage) e la conformazione (stretto e lungo).

La superficie commerciale del bene è di **mq 26** circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Bologna, al Fg. 253, Mapp. 196:**

- **sub. 23**, cat. C/6, Cl. 3, consist 26 mq, rendita € 126,22.

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

Ispezioni ipotecarie

Art. 13021 del 03.08.2005

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unicredit Banca d'Impresa S.p.a. con sede in
Verona

A CARICO: I Girasoli S.r.l.

Atto pubblico ufficiale Notaio Serra Sandro del 29.07.2005,
Rep. n. 53474/7593

Iscrizione: € 6.200.000,00 Sorte € 3.100.000,00

Durata anni 11 e 3 mesi

GRAVA: Immobili siti in Comune di Bologna distinti al C.F. di
detto Comune al **Fg. 253, Mapp. 196, sub. 23, 24 e 25;**

▪ **Annotazione a iscrizione art. 4376 del 09.06.2011 -
frazionamento in quota.**

Art. 620 del 06.02.2013

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: R.E.A. S.R.L.

A CARICO: I GIRASOLI S.R.L.

Atto pubblico ufficiale Tribunale di Bologna, Sezione distaccata
di Imola, del 17.10.2011, Rep. n. 628/2011

Iscrizione: € 20.000,00 Sorte € 7.390,23

GRAVA: Immobili siti in Comune di Bologna distinti al C.F. di
detto Comune al Fg. 148, Mapp. 1429, sub. 10 e 111 e bene
censito al C.F. al **Fg. 253, Mapp. 196, sub. 23.**

Art. 4688 del 09.09.2013

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: GIORDANI ASCENSORI S.R.L.

A CARICO: I GIRASOLI S.R.L.

Atto pubblico ufficiale Tribunale di Modena del 26.05.2012,

Rep. n. 1527/2012

Iscrizione: € 10.000,00

Sorte € 6.135,60

GRAVA: Immobili siti in Comune di Bologna distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 148, Mapp. 1429, sub. 10, 19, 98, 111, 113, 114 e bene censito al C.F. al **Fg. 253, Mapp. 196, sub. 23.**

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal P.S.C. in:
Ambiti di valore naturale e ambientale, art. 29.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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, vista l'infelice ubicazione planimetrica ed il difficile sfruttamento della superficie, 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:*

- *Autorimessa mq 26 x € 1.400,00 = € 36.400,00 in tondo*
€ 36.000,00 (trentaseimila/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. Bruno Piemontese, può ritenersi congruo.

BOR

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

GIRASOLI

Scheda n. 1

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.s.u. in Comune di Bologna

Via Di. San Luca

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 253

Particella: 196

Subalterno: 23

Compilata da:

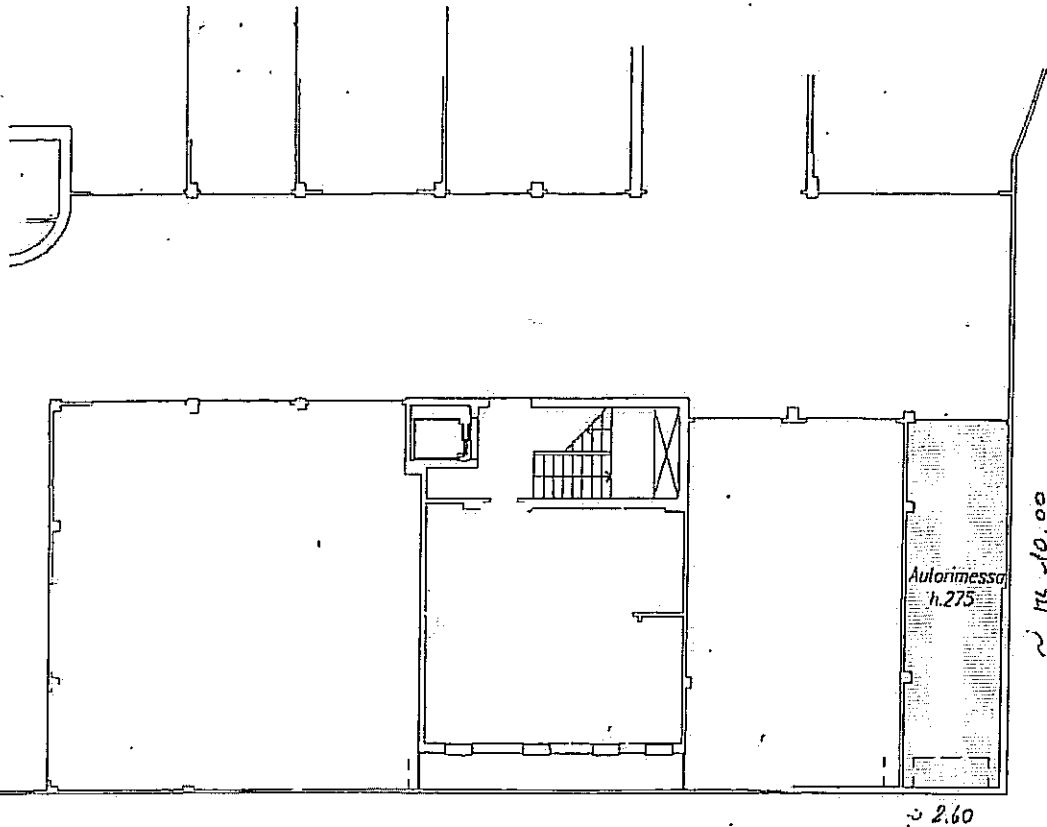
Rosa Orlando

Iscritto all'albo:

Periti Edili

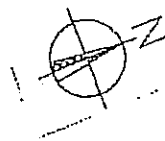
Prov. Bologna

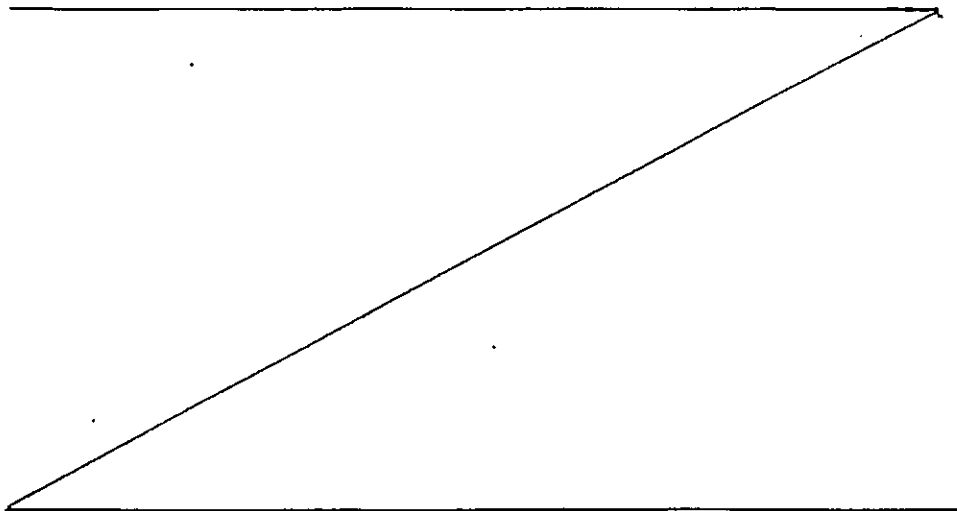
N. 104



PIANO SEMINERRATO

Colleto dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Bologna
Perito Industriale
ROSA ORLANDO
Iscrizione N. 104





16 - Immobili (ex CNA) siti in Faenza (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di piccolo complesso artigianale-direzionale denominato Ex CNA (rif. A27 Ing. Piemontese), sito in Faenza, in Via Augusto Righi nella zona industriale a nord-ovest rispetto al centro abitato, immediatamente oltre la linea ferroviaria.

L'immobile in oggetto si articola sostanzialmente in 2 manufatti adiacenti, (3 u.i. catastali): l'uno destinato ad uffici, l'altro destinato a capannone con annessi ulteriori uffici.

Il fabbricato a destinazione direzionale, di recente realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra (con ascensore) tutti adibiti ad ufficio oltre a piano interrato destinato ad archivio e servizi, è realizzato con struttura in ferro e c.a., con un'ampia superficie vetrata esterna sul fronte; internamente vi è pavimentazione in gres, infissi in alluminio con vetro camera, il riscaldamento è con fancoil caldo/freddo, è inoltre presente

l'impianto di allarme; l'altezza interna è variabile al piano terra da un min. di m 2,90 circa ad un max di m 5,80 circa, al primo e secondo piano è di m 2,95 circa, mentre al piano interrato è di m 2,60 circa.

Relativamente alla situazione occupazionale, si precisa che al momento del sopralluogo il bene descritto risultava occupato in forza di contratto di locazione per il quale, il 31.07.2014 veniva comunicato dagli affittuari la disdetta del contratto. Pertanto considerato che il periodo di 6 mesi che intercorrono tra la comunicazione di disdetta e la liberazione del bene scadrà il 31.01.2015 ai fini della presente valutazione il bene sarà considerato "libero".

Il capannone si articola in un unico corpo di fabbrica sviluppato al piano terra con annessi uffici interni e piccola zona soppalcata ad uso ripostiglio; di vecchia edificazione, è realizzato con struttura e copertura in ferro, infissi in metallo e vetro. Si precisa che per impossibilità di accedervi questa u.i. è stata visionata solo esternamente.

La superficie commerciale ragguagliata dei beni risulta essere la seguente:

- Immobile direzionale sup. ragguagliata **mq 807** circa;
- Capannone con uffici interni sup. ragguagliata **mq 432** circa

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Faenza, al Fg. 115, Mapp. 127:

- **sub. 4**, cat. A/10, Cl. 2, consist 28 vani, rendita € 7.808,83;
- **sub. 5**, cat. C/2, Cl. 6, consist 407 mq rendita € 1.050,22,
- **sub. 6**, cat. A/10, Cl. 2, consist 3,5 vani, rendita € 976,10.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter – Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa**, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.

Ispezioni ipotecarie

Art. 686 del 20.03.2012

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: Banca Ifis S.p.a. con sede in Venezia (VE)

A CARICO: Iter Cooperativa Ravennate Interventi sul territorio – società cooperativa a responsabilità limitata

Atto pubblico ufficiale Tribunale di Venezia del 18.01.2012, Rep. n. 251/4

Iscrizione: € 1.800.000,00 Sorte € 1.254.897,85

GRAVA: Immobili siti in Comune di Faenza distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 115, Mapp. 127, sub. 4, 5, 6.

- Annotazione a iscrizione **art. 1408 del 08.06.2012** – **restrizione di beni.**

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal P.S.C. in: “Ambito produttivo comunale”, art. 4.4.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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, considerato "libero" l'immobile direzionale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

- Sup. comm. direzionale mq 807 x € 850,00 = € 685.950,00

- Sup. comm. capannone mq 432 x € 430,00 = € 185.760,00

Complessivamente € 871.710,00, in tondo, **€ 870.000,00**

(ottocentosestantamila/00).

/

Dati Catastrali - Situazione al 16/12/2011 - Catasto Fabbricati - Foglio 115 Particella 127 - Subalterno 4 - Pianta della struttura in Comune di Faenza
 Via Augusto Righi n. 3 piano: 01-1-1-2;

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0117611 del 24/06/2011

Particella 127 - Subalterno 4 -

Pianta della struttura in Comune di Faenza

Via Augusto Righi

niv. 3

Identificativi Catastrali:

Spazio:

Foglio: 115

Particella: 127

Subalterno: 4

Copiate del

Mappe Particelle

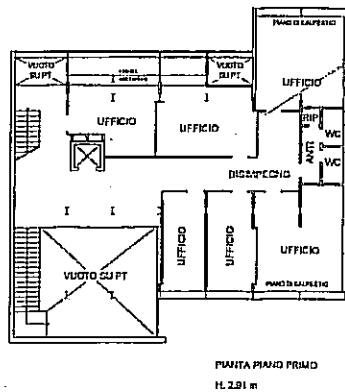
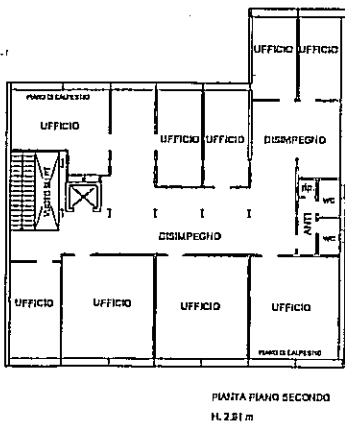
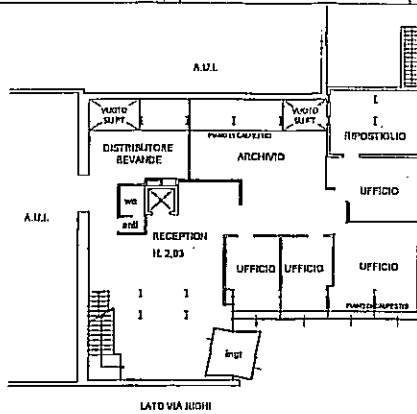
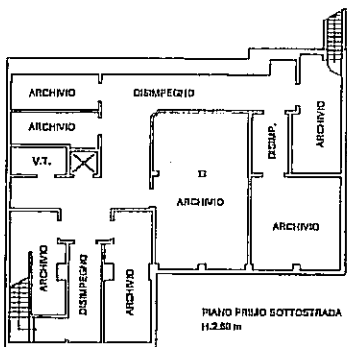
Inscritte all'albo

Geometrici

Prov. Ravenna

n. 908

Scala 1:200



Handwritten notes:
 11/11/16
 [Signature]



Handwritten signature:
 [Signature]



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA017611 del 24/07/2011

Particella: 127 - Subalterno 5 >

Frazione di S.S.M. in Comune di Tossena

Via Augusto Right

cat. 3

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 146

Particella: 127

Subalterno: 5

Completato da:

Maggi Raffaele

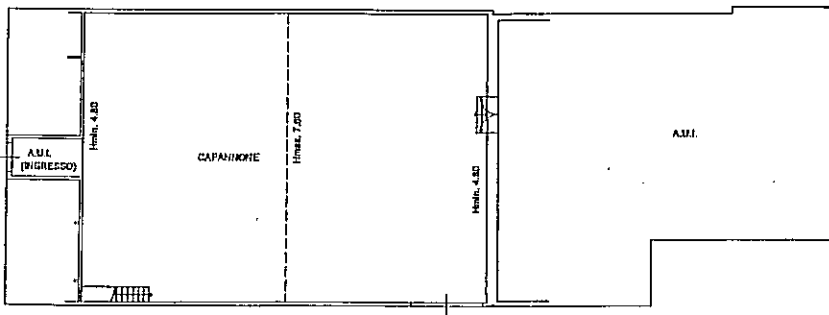
Incaricato all'atto:

Geometri

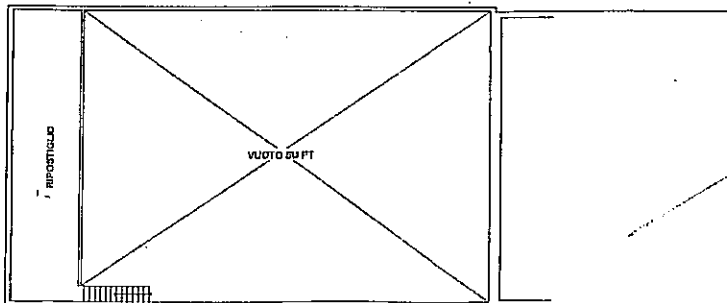
Prov. Ravenna

II. 308

*Allegato "B" di n. 11311
di presento*



PUNTA FIAND TERRA



PUNTA PIAVO PRBAO
H. 2.50 m

[Handwritten signatures]

Luca Tawel



Data: 16/07/2011
 Catasto Fabbricati - Situazione al 16/12/2011 - Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Ravenna - Ufficio provinciale di Ravenna
 n. RA017611 - Dichiarazione STUDIO ROMEO
 Tribunale di Ravenna - Ufficio di via: A3107430 - Fax: di sede: 131
 Ufficio Provinciale di Ravenna

Doc. 1672/01 - n. RA013150 - Relazione STUDIO MONICO

Agenzia del Territorio

Dichiarazione protocollo n. RA011761 del 24/10/2011
Particelle: 177 - Subalterno 6
Via Augusto Righi civ. 3

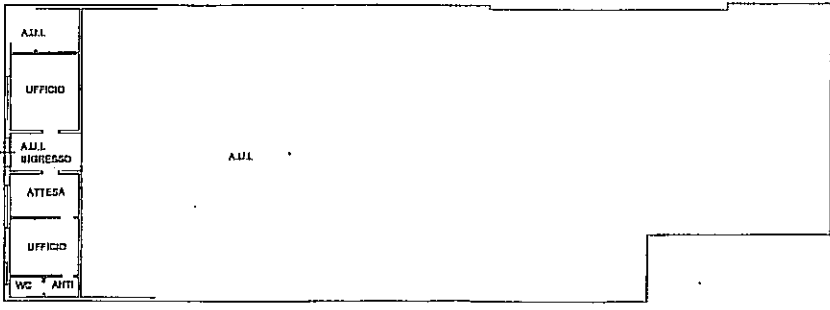
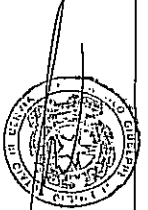
Identificativi Catastrali:
Frazione:
Foglio: 115
Particella: 127
Subalterno: 6

Compilata dal
Maggi Raffaele
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Ravenna n. 908

Indirizzo: Fabrice - Situazione al 16/12/2011 - CATASO FABBRICATI
DOC. 1672/01 n. 3 piano: T;
a. l. Scala 1:200

Ufficio provinciale di
Ravenna

Maggi Raffaele
16/12/2011



PUNTA PIANO TERRA
IL 3.08 m

LATO VIA RIGHI



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]





17 - Terreni siti in Comune di Roma

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di terreni oggetto di articolate iniziative immobiliari in corso in Comune di Roma, tramite Consorzi di imprese che, mediante operazioni di scambio e compensazione di aree (definiti con i termini di "decollo" ed "atterraggio"), conseguenti alla eliminazione di previsioni insediative in zona Tor Marancia in seguito a ritrovamenti archeologici ed alla costituzione dell'omonimo Parco Archeologico, ha consentito l'ottenimento di terreni in parte edificabili, siti nei comparti denominati "Massimina" e "Via delle Vigne", (rif. A30 Ing. Piemontese).

Le due distinte operazioni immobiliari sono: la prima denominata "Massimina", ancora nelle fasi preliminari (fase di "decollo"), tanto è vero che i terreni che risultano catastalmente intestati ITER sono ancora quelli in zona Tor Marancia (ove è previsto l'attrezzaggio e recupero del Parco di Tor Marancia); mentre la seconda iniziativa, denominata "Via delle Vigne" risulta già in fase più avanzata con le aree di pertinenza già "atterrate" e catastalmente individuate in zona Vigne.

Le aree in zona Massimina, sono ubicate all'esterno del

Grande Raccordo Anulare, tra la Via Aurelia - SS1 che le delimita verso nord e la Via Casale Lumbroso che le delimita verso est. Sono attualmente prive di urbanizzazioni e si presentano a giacitura con leggeri declivi per terreni prevalentemente incolti. Complessivamente il Comparto Massimina prevede una SUL di mq 167.673 con una volumetria di mc 536.554; la quota ITER risulta essere per la SUL di mq 5.957 per complessivi mc 19.061 di cui mc 14.500 residenziali.

Le aree in zona Via delle Vigne, sono ubicate all'interno del Grande Raccordo Anulare, nella zona sud-occidentale della Città, tra Via della Magliana, Via Portuense e Via delle Vigne, in zona sostanzialmente urbanizzata ed edificata; si presentano con giacitura discretamente declive, prive di manufatti con terreni incolti e agricoli. Complessivamente il Comparto di Via delle Vigne prevede una SUL di mq 62.507 con una volumetria di mc 200.023, la quota ITER risulta essere per la SUL di mq 1.927, per complessivi mc 6.167 di cui mc 5.500 residenziali.

Identificazione Catastale

Catastalmente, per quanto riguarda il Comparto Massimina non vi sono a tutt'oggi beni intestati su tali aree ma vi sono ancora aree cointestate in zona Tor Marancia; queste, sommariamente sono così identificate: C.T. Comune di Roma Fg. 848, Mappali 510, 577, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 635. Per una superficie catastale complessiva di mq 47.215.

I beni risultano cointestati con altre ditte; la ditta **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, risulta comproprietaria per 29493/360000.**

Per quanto riguarda il comparto Via delle Vigne, le aree sono catastalmente individuate al C.T. del Comune di Roma al Fg. 770, Mappale 1172, di catastali mq 885 intestato alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1;** e i Mappali 1171, 1009, 1023, 1138, 1149 di catastali complessivi mq 6.837 cointestati alla ditta **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, con altre ditte.**

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dei beni, stante la situazione urbanistica attuale, si concorda con l'ing. Piemontese circa il Criterio di Stima a misura per volumetria attuabile, considerate l'ubicazione, l'estensione e le destinazioni realizzabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, vista la consistenza e la destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in*

cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:

- Comparto Massimina mc 19.061 x € 70,00 = € 1.334.270,00

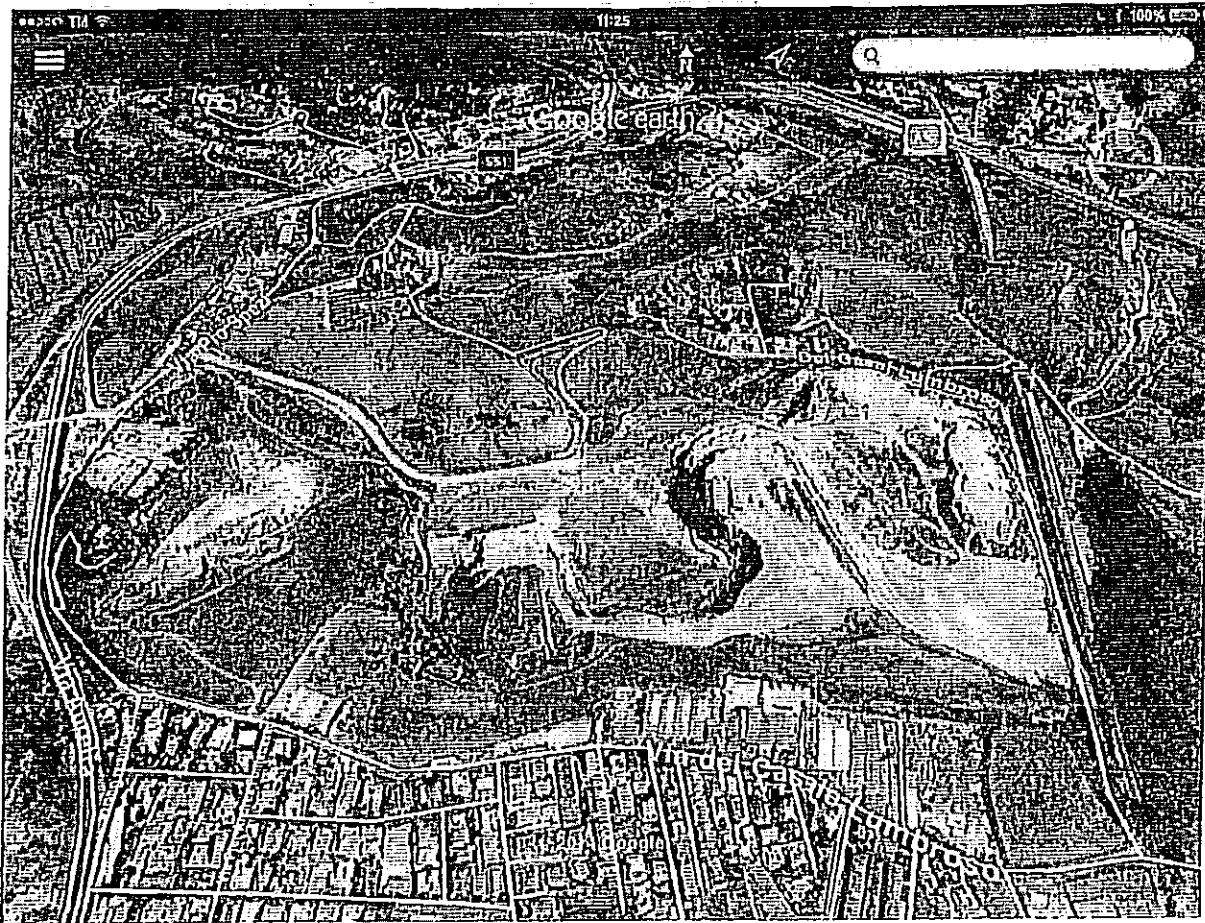
- Comparto Via delle Vigne mc 6.167 x € 140,00 = € 863.380,00

Complessivamente € 2.197.650, in tondo € **2.200.000,00**

(duemilioniduecentomila/00).

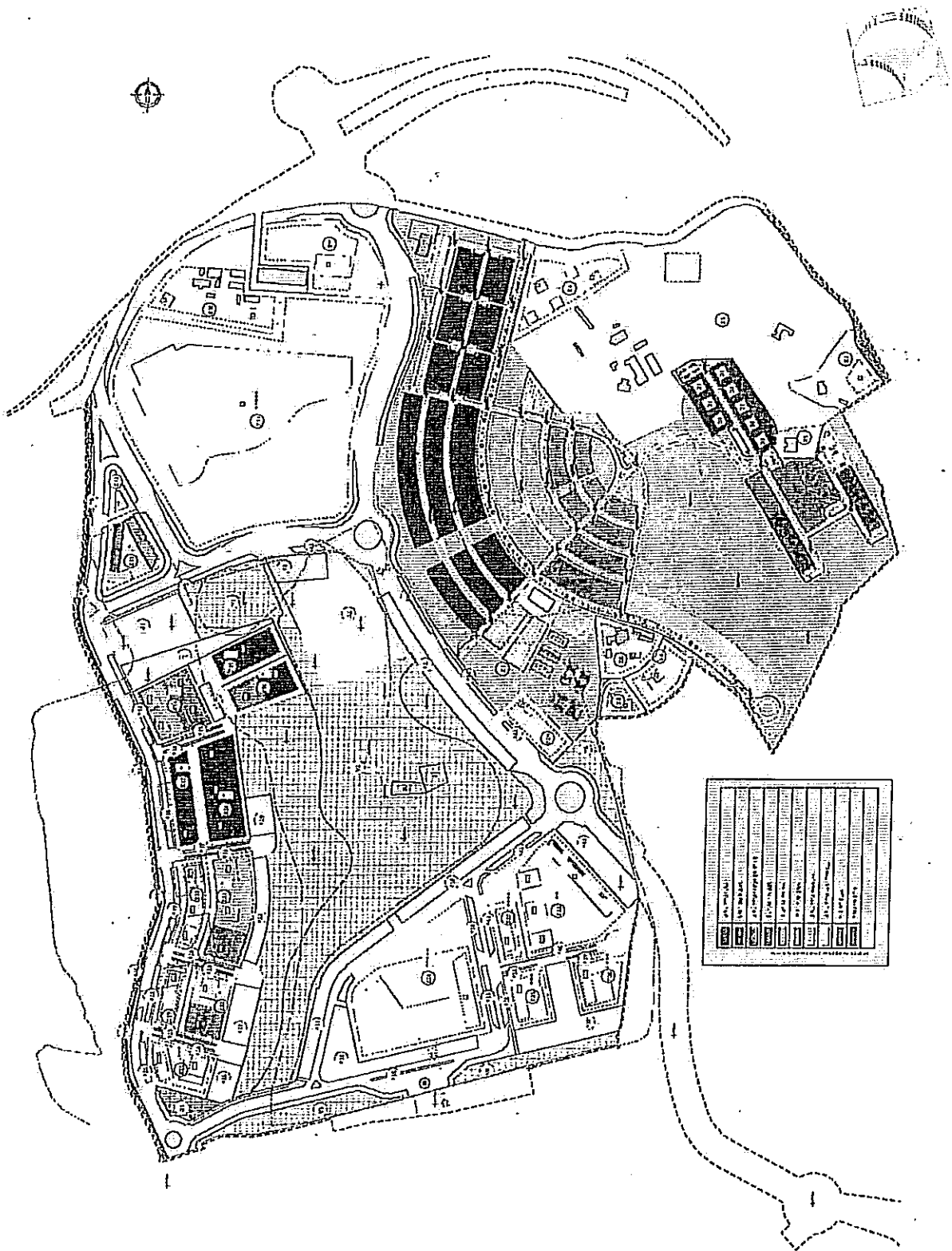
Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Piemontese, possono ritenersi congrui.

END



Programma Massimina





COMUNE DI ROMA
X MUNICIPIO

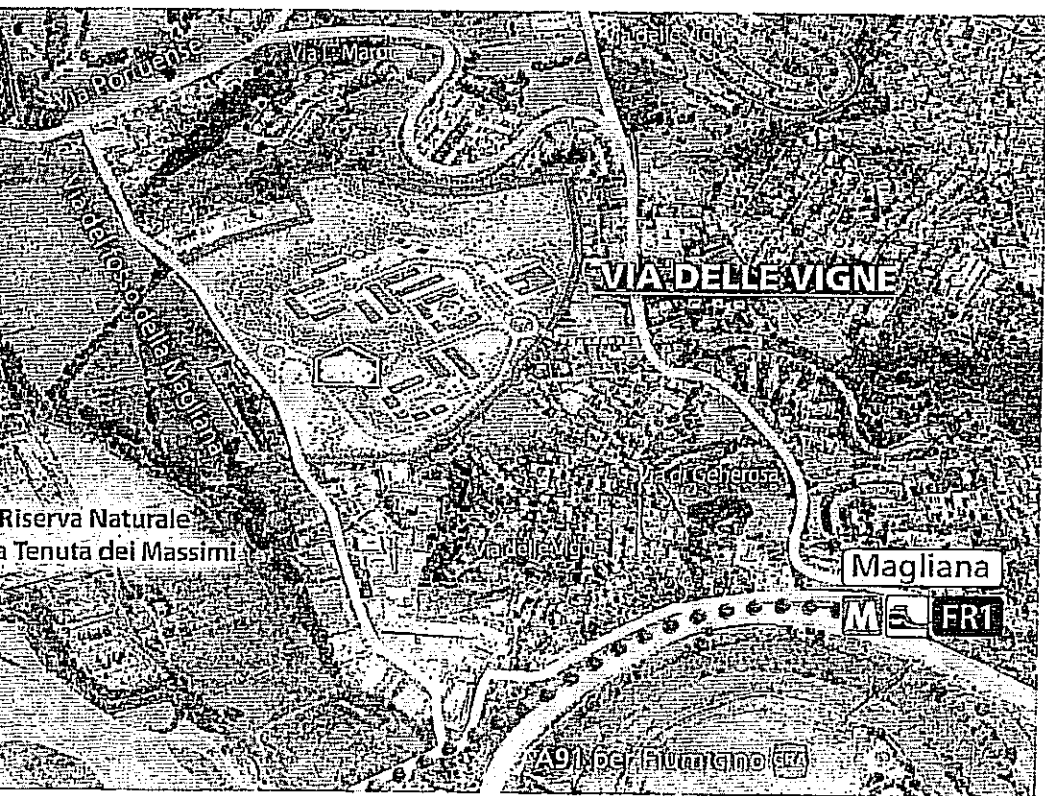
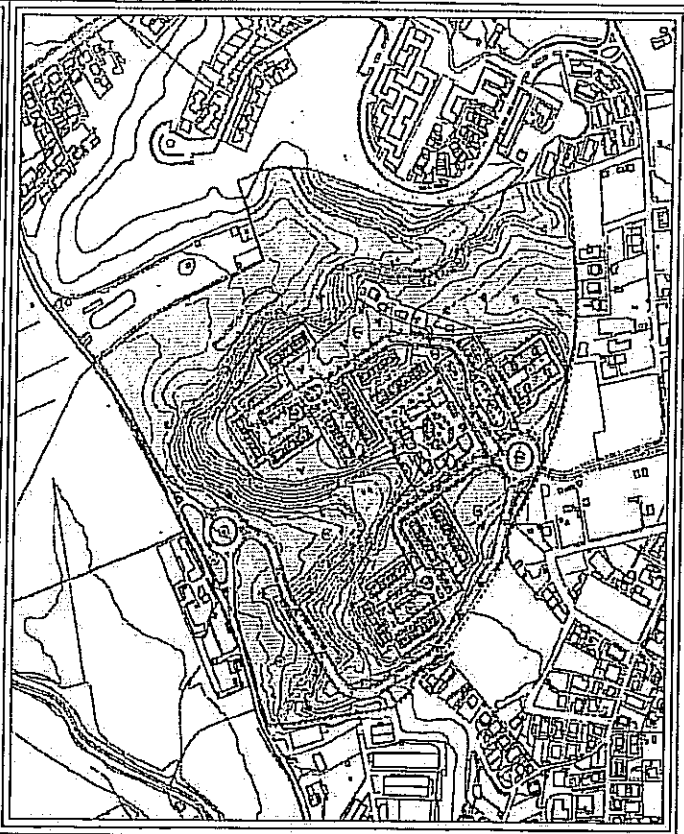
AMBITO A TRASFORMAZIONE ORDINARIA
PREVALENTE ARIE RESIDENZIALE N° 72
"VIA DELLE VIGNE"

PROGETTO ARCHITETTICO E URBANISTICO
AUTORE: []

PROGETTO ARCHITETTICO E URBANISTICO
AUTORE: []

G2 PLANIMETRICI ESEMPLIFICATIVO

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

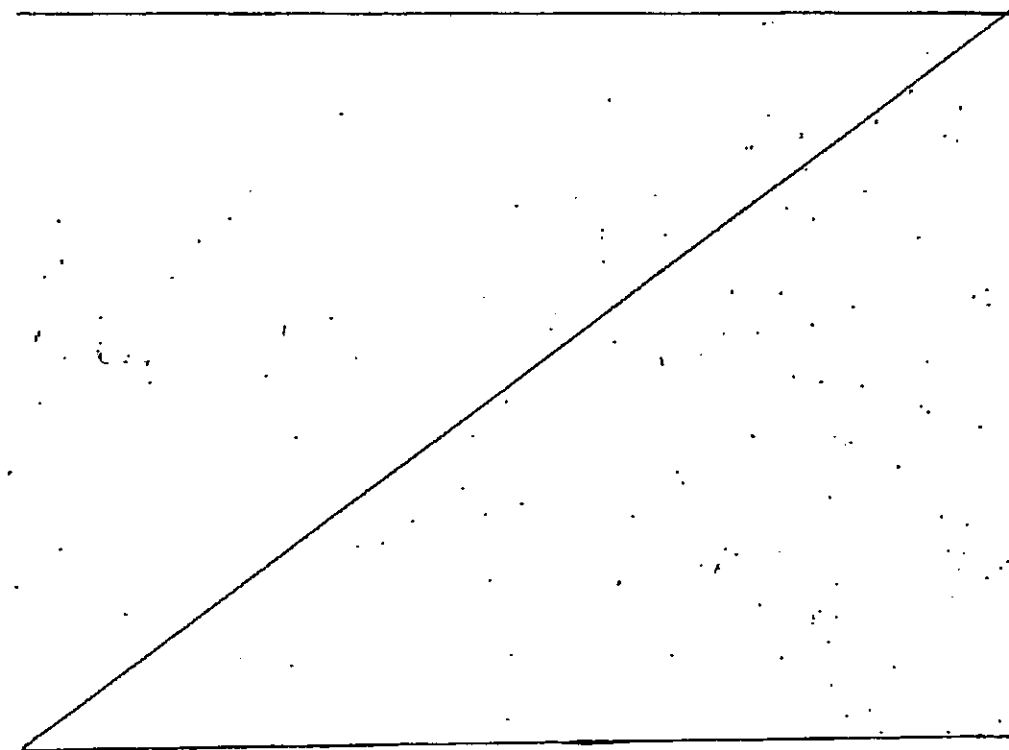


18 - Garages e cantine site in Torino (TO)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di porzioni di parcheggio multipiano interrato denominato "Parking Solferino" (rif. A31 Ing. Piemontese), sito in Torino, in Corso Telesio e precisamente 8 autorimesse e 2 cantine tutte ai piani interrati, accessibili dal piano terra tramite rampe di accesso carrabili.

L'immobile, di cui sono parte le porzioni in oggetto, in proprietà superficiaria alla società richiedente il concordato, si sviluppa su tre piani completamente interrati; le u.i. oggetto di stima, che non sono state direttamente visionate, sono così collocate: 6 autorimesse al primo piano sottostrada e 2 al secondo con superfici commerciali di mq 13 ciascuna ed una cantina al primo piano sottostrada ed una al terzo piano



sottostrada con superfici commerciali di mq 33 circa ciascuna.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Torino, al Fg. 1170, Mapp. 294:

- **sub. 28**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 29**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 30**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 31**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 32**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 45**, cat. C/6, Cl. 4, consist 12 mq, rendita € 106,60;
- **sub. 46**, cat. C/6, Cl. 3, consist 12 mq, rendita € 91,10;
- **sub. 84**, cat. C/6, Cl. 3, consist 12 mq, rendita € 91,10;
- **sub. 144**, cat. C/2, Cl. 3, consist 17 mq, rendita € 48,29;
- **sub. 145**, cat. C/2, Cl. 3, consist 15 mq, rendita € 42,61.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa
Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa,
C.F. 00205320393, proprietà superficiaria per 1/1.**

Ispezioni ipotecarie

Art. 2797 del 07.03.2007

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unicredit Banca d'Impresa con sede in Verona (VR)

A CARICO: Parcheggio Solferino S.r.l.

Atto pubblico ufficiale Notaio Re Gianfranco del 23.02.2007,

Rep. n. 43074/18657

Iscrizione: € 2.900.000,00

Sorte € 1.450.000,00

GRAVA: Immobili siti in Comune di Torino distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 1170, Mapp. 294, sub. I, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, **28, 29, 30**, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46**, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 6768, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, **84**, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143.

- Annotazione a iscrizione **art. 8513 del 03.10.2007** - **frazionamento in quota;**
- Annotazione a iscrizione **art. 773 del 27.02.2012** - **restrizione di beni.**

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal P.R.G. in: Aree di Piano - "Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico"; Servizi - "Servizi zonali (art. 21 LUR)"; Zone di Piano - "Zona urbana consolidata residenziale mista 1.00".

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, in proprietà superficaria, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

al 1° Piano sotto strada

- autorimesse n. 6 x € 9.000,00 cad. = € 54.000,00
- cantina n. 1 x € 14.000,00 cad. = € 14.000,00

al 2° Piano sotto strada

- autorimesse n. 2 x € 7.000,00 cad. = € 14.000,00

al 3° Piano sotto strada

- cantina n. 1 x € 10.000,00 cad. = € 10.000,00

Complessivamente € 92.000,00 (novantaduemila/00).

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1170

Particella: 294

Subalterno: 29

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Scheda n.1

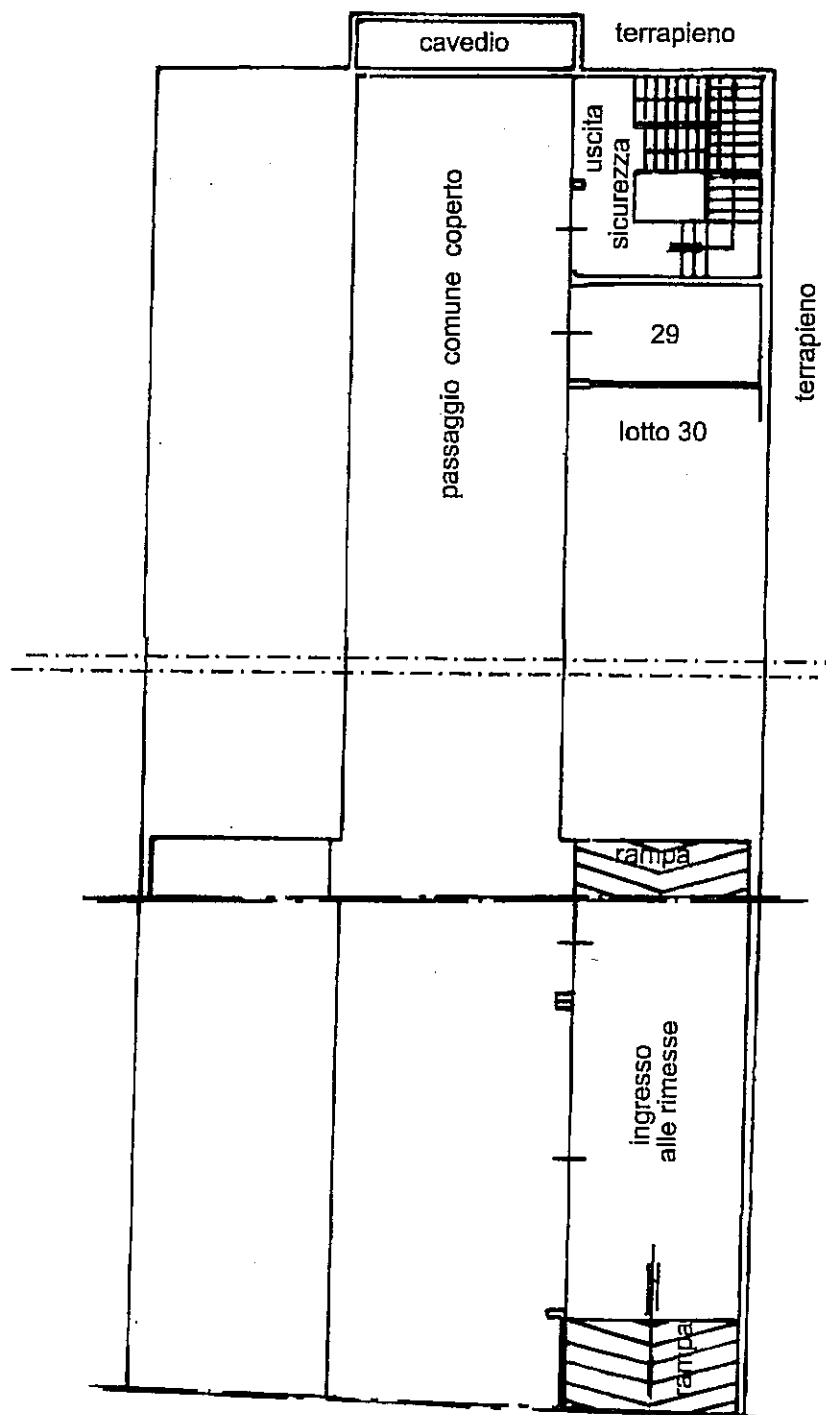
Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 29)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 29

Piano Primo Sotterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S1;

ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1170

Particella: 294

Subalterno: 30

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Scheda n. 1

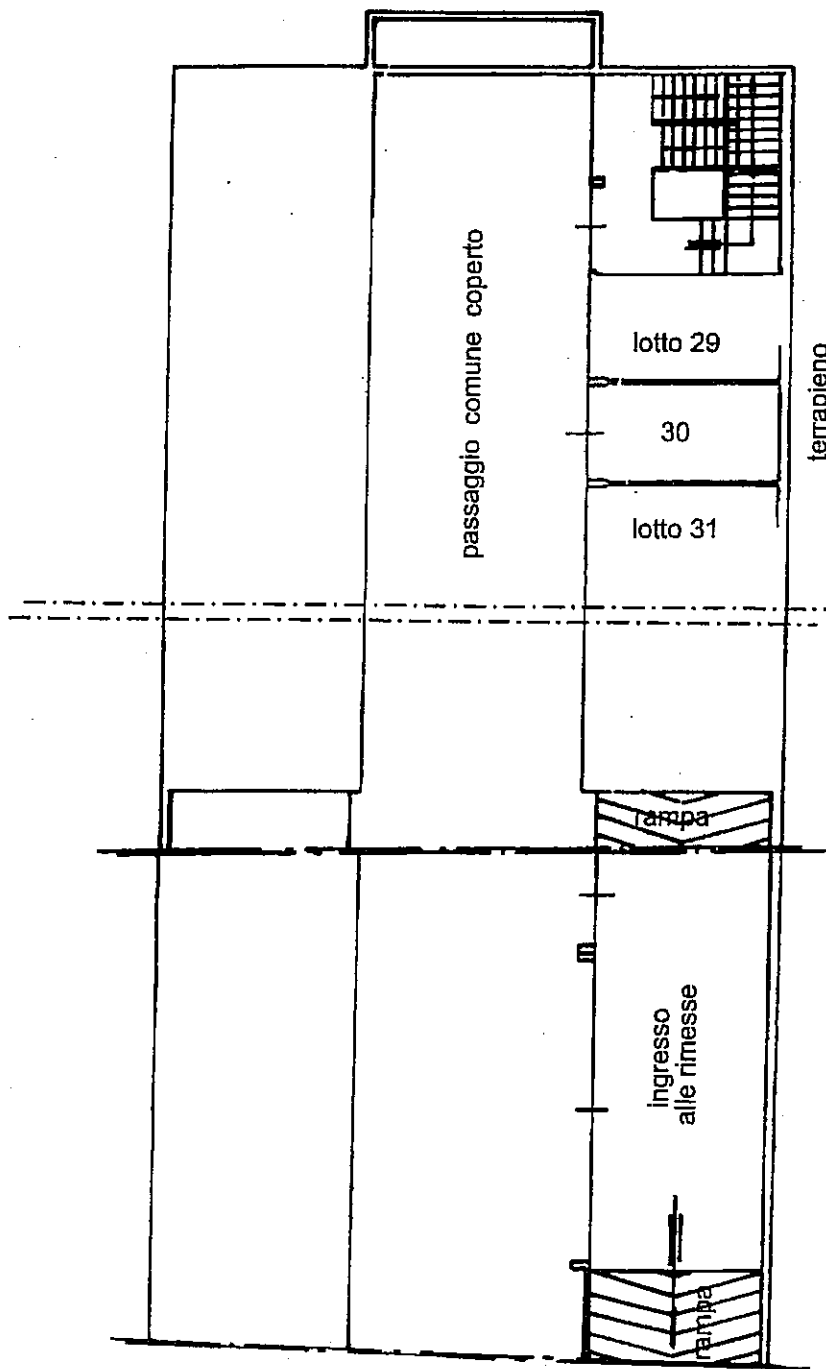
Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 30)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 30

Piano Primo Sotterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S1;

Prima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1170

Particella: 294

Subalterno: 31

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Scheda n. 1

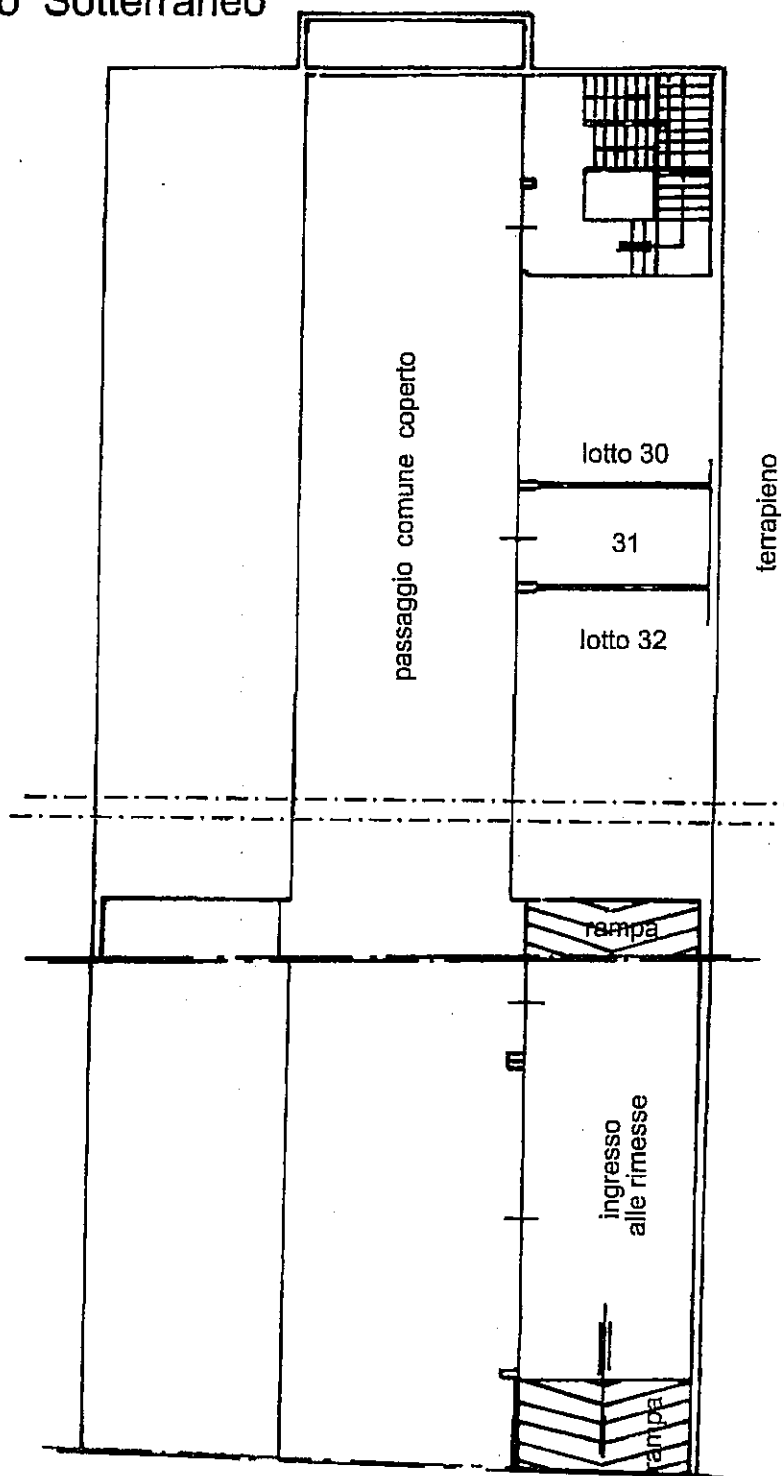
Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 31)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 31

Piano Primo Sotterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S1;

Prima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1170
Particella: 294
Subalterno: 32

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

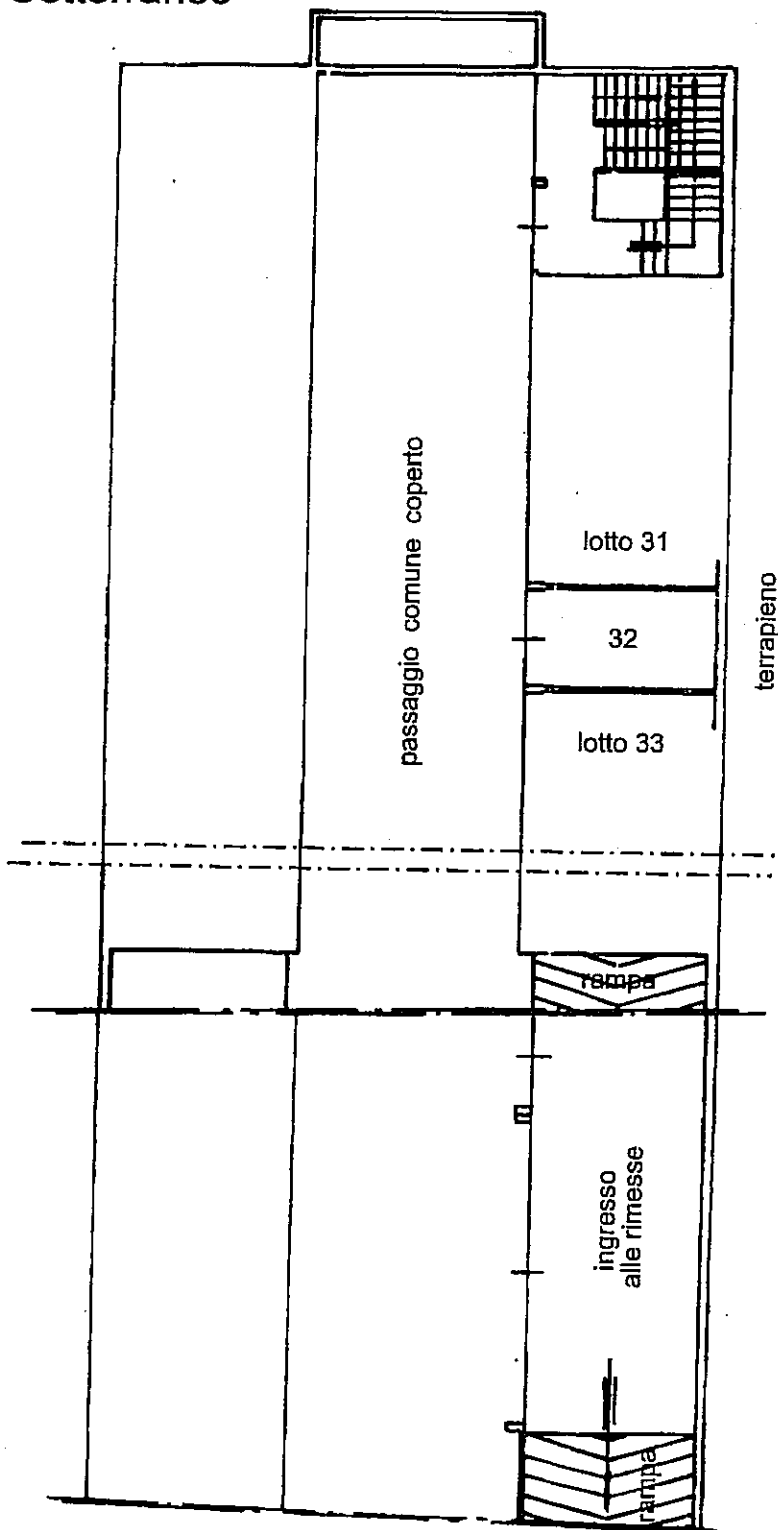
Scheda n.1 Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 32)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 32

Piano Primo Sotterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S1;

Prima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CA'ASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1170

Particella: 294

Subalterno: 45

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Scheda n.1

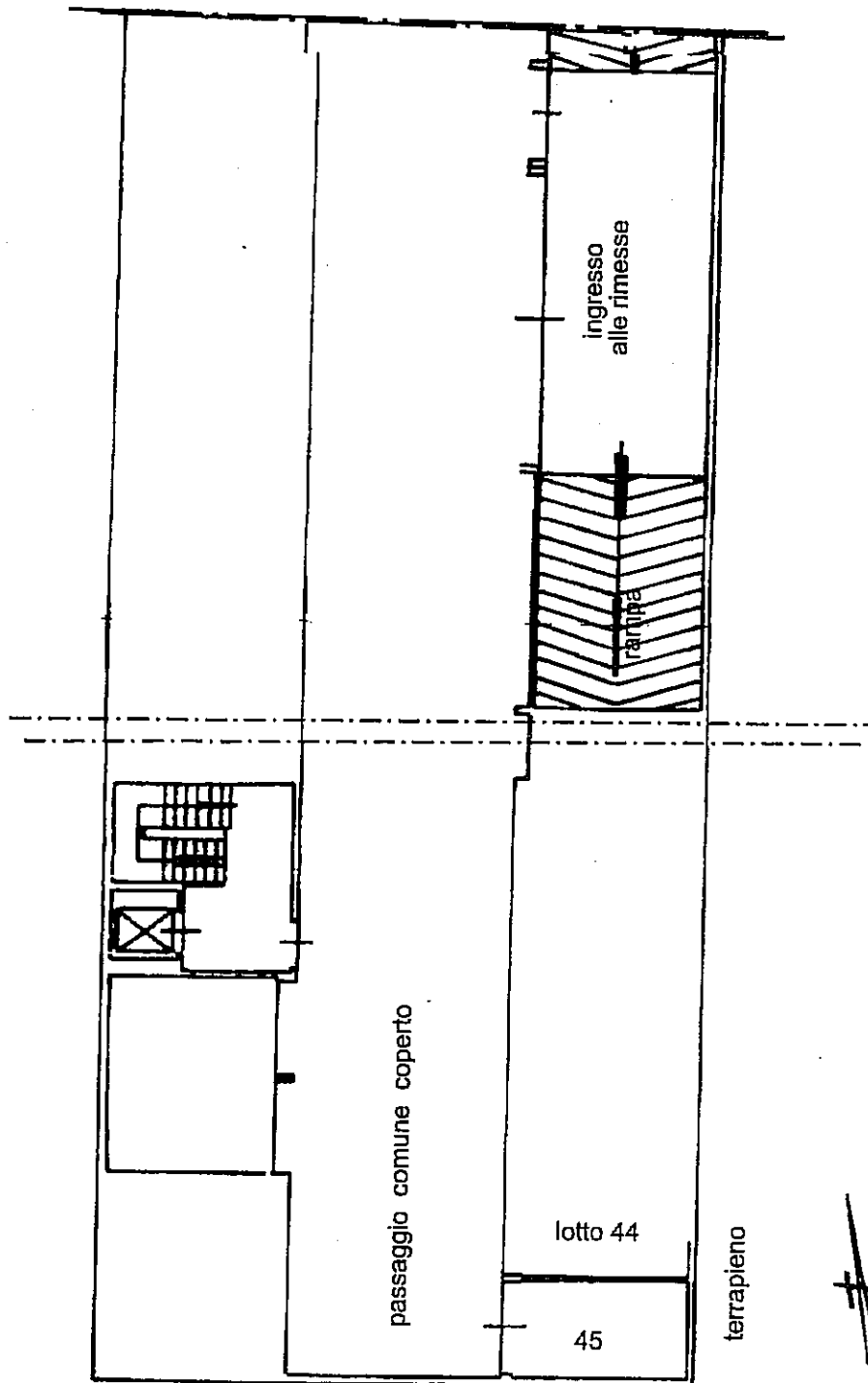
Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 45)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 45

Piano Primo Sotterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S1;

Prima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1170
Particella: 294
Subalterno: 46

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

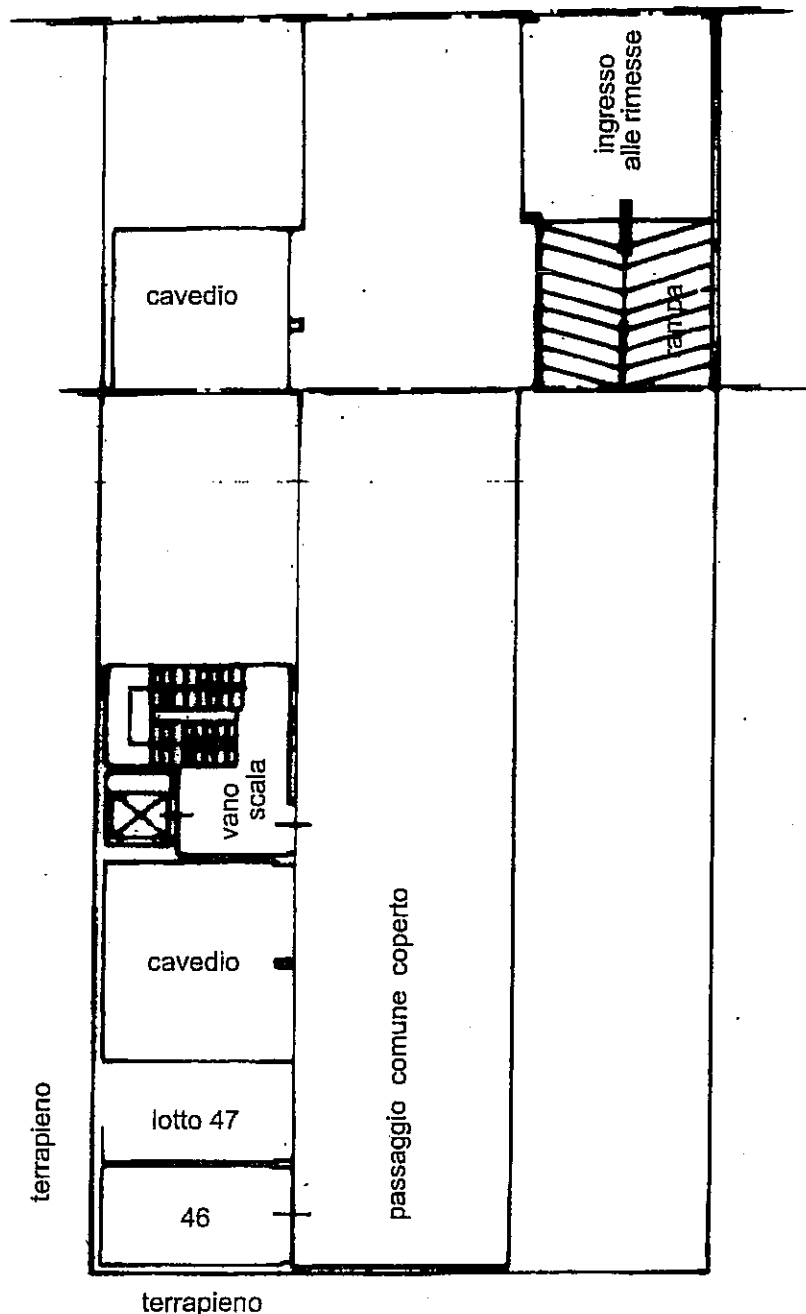
Scheda n. 1 Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 46)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 46

Piano Secondo Sottterraneo

(h.2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S2;

ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1170
Particella: 294
Subalterno: 84

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Scheda n.1

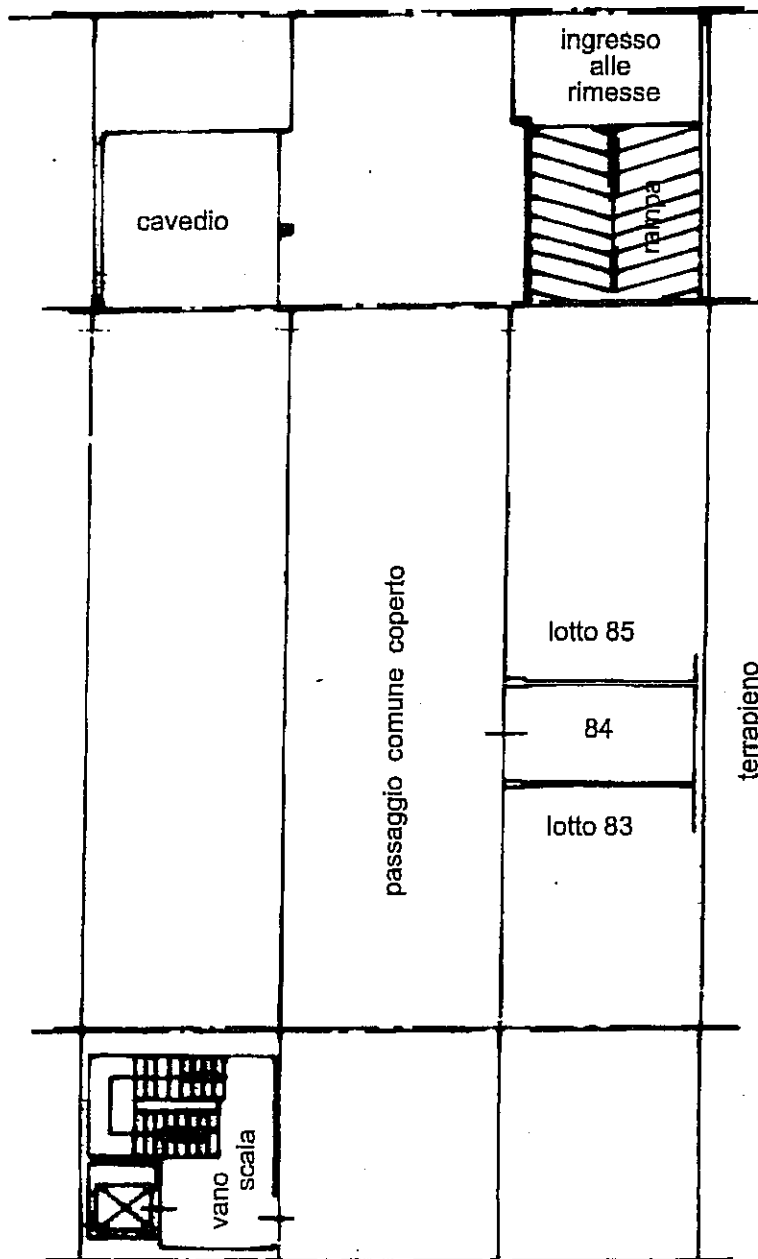
Scala 1:200

RIMESSA (Lotto 84)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 84

Piano Secondo Sotterraneo

(h. 2,40)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S2;

ima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TO0546370 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Bernardino Telesio

civ. 2/G

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1170

Particella: 294

Subalterno: 145

Compilata da:
Scavino Mauro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Torino

N. 5073

Scheda r. 1

Scala 1:200

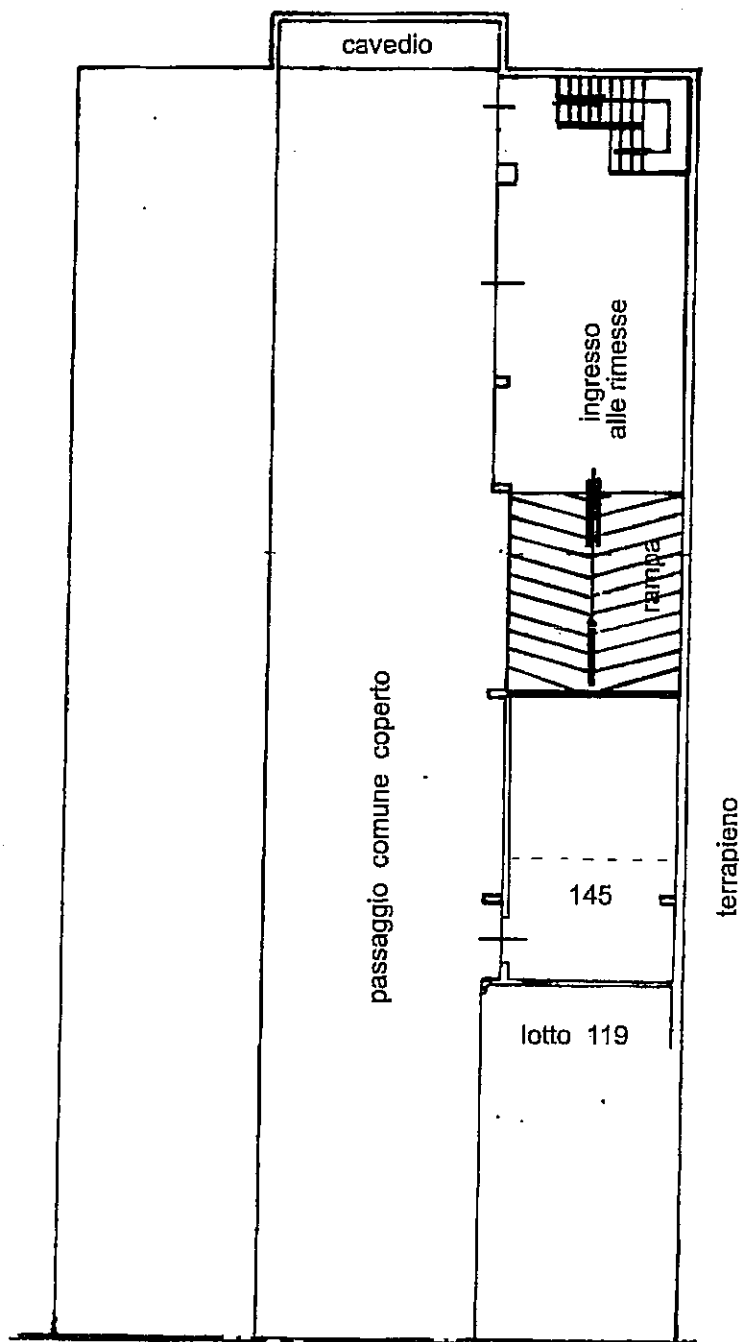
DEPOSITO (Lotto LT3)

N. C. F. 1170 n. 294 sub. 145

(Locale Tecnico)

Piano Terzo Sotterraneo

(h.m. 1,80)



CORSO TELESIO BERNARDINO n. 2/G piano: S3;

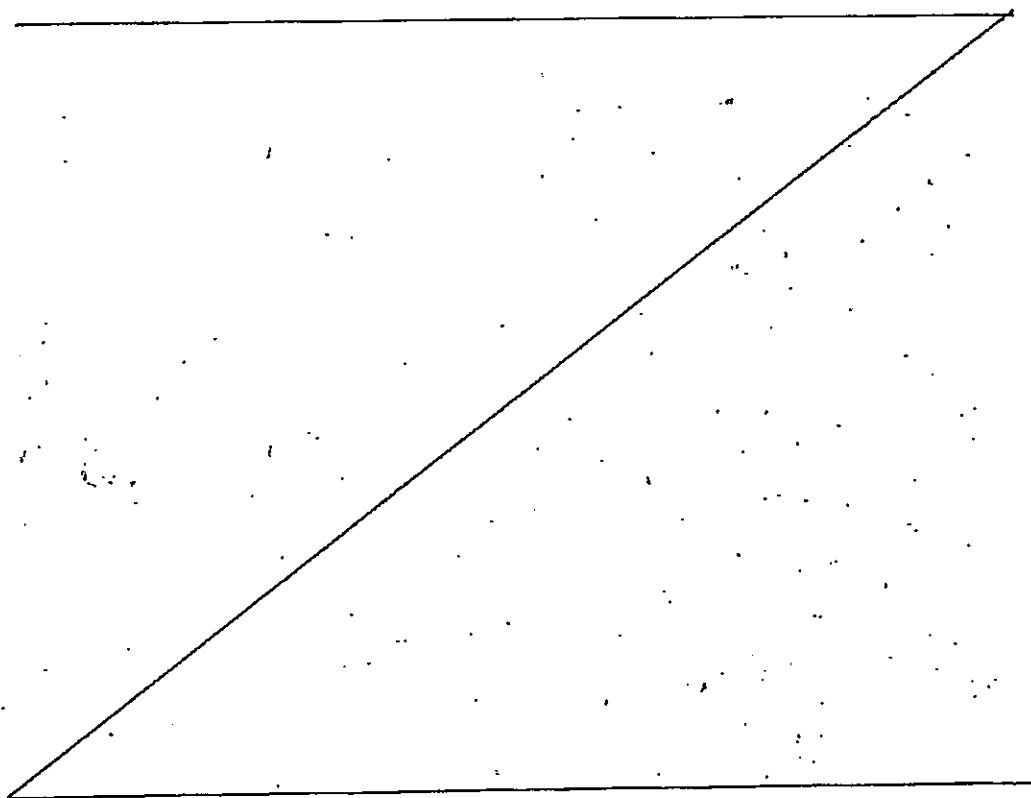
Prima Planimetria in atti

21 - Complesso ad uso produttivo e terreni siti in Alfonsine (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di complesso produttivo industriale-artigianale denominato "Centro Operativo Iter Coop." (rif. B01 Ing. Piemontese), sito in Comune di Alfonsine (RA), in Via Destra Senio, costituito da capannoni, impianti, tettoie, depositi, magazzini, locali tecnici e palazzina uffici, oltre a piazzali e adiacenti terreni destinati a "riserva naturale".

I capannoni sono stati realizzati in epoche differenti a partire dagli anni '60-'70 pertanto, su diversi di essi la vetustà incide sensibilmente; presentano caratteristiche costruttive complessivamente piuttosto simili, con: struttura in c.a. o



metallo e tamponamenti in leca o muratura, copertura in metallo o con travi in c.a., pavimentazione in battuto di cemento, infissi in metallo, inoltre sono presenti impianti carroponete nella maggior parte dei capannoni.

Il complesso, facendo riferimento al "quadro d'insieme catastale", risulta così articolato:

- Edificio A – Palazzina uffici/abitazione custode;
- Edificio B – ricovero attrezzi/deposito;
- Edificio C – fabbricato multiservizi;
- Edificio D – deposito attrezzature e macchinari;
- Edificio E – capannone deposito/elettrogruisti/elettricisti;
- Edificio F – Tettoia: adibita a deposito;
- Edificio G – deposito bombole;
- Edificio H – capannone officina meccanica;
- Edificio I – capannone ferraioli;
- Edificio L – capannone falegnameria.

Il complesso è costituito anche da una piccola centrale di betonaggio (individuata con altra u.i.) composta da vasche, silos, cisterne per acqua ed additivi, pesa, oltre ampio piazzale per deposito materiali e manovra mezzi.

Si precisa inoltre che sulla copertura del capannone individuato alla lettera "E" è stato collocato, previa rifacimento del tetto, un **impianto fotovoltaico**, detenuto in leasing, con potenza di picco di circa 72 KW, installato nel 2010 con tariffa incentivante GSE di 0,384 €/KWh per 20 anni, più

riconoscimento SSP.

L'area scoperta del complesso produttivo, in parte sistemata con asfalto ed in parte in stabilizzato, è adibita a passaggi, piazzali di manovra e stoccaggio materiale; si evidenzia che l'area di proprietà affaccia sulla Via Destra Senio per circa m 800 e dispone di quattro punti di accesso, consentendo, eventualmente una facile suddivisione della stessa.

Per quanto riguarda i terreni situati nella parte sud-ovest del complesso, questi sono attualmente in larga parte destinati alla "Riserva naturale di Alfonsine" e si presentano in parte con aree a terreno naturale, in parte con essenze arboree di alto fuso ed in parte preponderante come zona umida, con lo stagno della ex fornace Violani.

Le superfici commerciali dei manufatti risulta essere la seguente:

- Edificio A **mq 308** circa;
- Edificio C **mq 450** circa;
- Edificio D **mq 1.256** circa;
- Edificio E **mq 1.294** circa;
- Edificio F **mq 576** circa;
- Edificio H **mq 1.294** circa;
- Edificio I **mq 1.488** circa;
- Edificio L **mq 912** circa;
- Aree scoperte afferenti il complesso **mq 50.000** circa;

- Aree a verde, umide, a riserva mq 130.000 circa.

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Alfonsine, al Fg. 92, Mapp. 122:

- **sub. 1**, cat. D/8, rendita € 8.590,00;

ed al Mapp. 129:

- **sub. 1**, cat. D/8, rendita € 50.426,00;
- **sub. 2**, cat. A/4, Cl. 4, consist. 7vani, rendita € 433,82;

Inoltre sono presenti i beni identificati al **C.T. nel Comune di**

Alfonsine, al Fg. 92:

- **Mapp. 11**, incolt. prod., mq 6.598, R.D. € 0,64, R.A. € 0,68;
- **Mapp. 24**, incolt. prod., mq 11.730, R.D. € 1,14, R.A. € 1,21;
- **Mapp. 69**, incolt. prod., mq 48.820, R.D. € 4,74, R.A. € 5,04;
- **Mapp. 73**, incolt. prod., mq 30.124, R.D. € 6,22, R.A. € 3,11;
- **Mapp. 74**, incolt. prod., mq 14.351, R.D. € 70,41, R.A. € 111,18;
- **Mapp. 123**, incolt. prod., mq 19.399, R.D. € 90,32, R.A. € 150,28.

I beni risultano intestati alla ditta: **Soc. Coop. Resp. Lim Iter Cooperativa ravennate di interventi sul territorio con sede in Ravenna ; C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Ispezioni ipotecarie

Art. 4210 del 02.08.2004

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unicredit Banca d'impresa s.p.a. con sede in Verona (VR)

A CARICO: ITER – cooperativa ravennate di interventi sul territorio – società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lugo (RA)

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Vincenzo del 30.07.2004,
Rep. n. 316001/22344

Iscrizione: € 12.000.000,00 Sorte. € 6.000.000,00

Durata anni 10

GRAVA:

- Immobili siti in Comune di Lugo distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 112, Mapp. 7, Mapp. 58, sub. 1, 2, 3, Mapp. 255, Mapp. 130, Mapp. 4, sub. 1 ed al C.T. al Fg. 112, Mapp. 72, Mapp. 7 e Mapp. 4 (i suddetti identificativi catastali risultano variati, ed hanno originato i seguenti identificativi: Mappali 451, 452, 453, 454, e Mapp. 455, sub. 1, 2 e 3;
- Immobili siti in Comune di Alfonsine distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Fg. 92, Mapp. 122, sub 1; inoltre al Fg. 92, Mapp. 8 sub. 2, Mapp. 9+Mapp. 50+ Mapp. 51 sub. 1+ Mapp. 52 + Mapp. 53 + Mapp. 54 + Mapp. 55 + Mapp. 56, (i suddetti identificativi catastali risultano variati come segue: Mapp. 129, sub. 1 e 2).

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal R.U.E. in zona: “Impianti produttivi in ambito rurale”, (art 4.6.6) ed in “Riserva Naturale di Alfonsine” (art. 2.1 PSC – art. 7.4 PTCP) – “Aree soggette a vincolo paesaggistico” (art. 2.17 PSC) – “Siti di importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (art. 3.3 PSC – art. 7.2 PTCP).

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

- Edifici sup. complessiva mq 7.324 x € 200,00 =€ 1.464.800,00

- Pesa, centrale di betonaggio,

deposito bombole, tettoie à corpo € 25.000,00

- Area scoperta e piazzali mq 50.000 x € 5,00 = € 250.000,00

- Aree verdi e a riserva mq 130.000 x € 2,00 = € 260.000,00

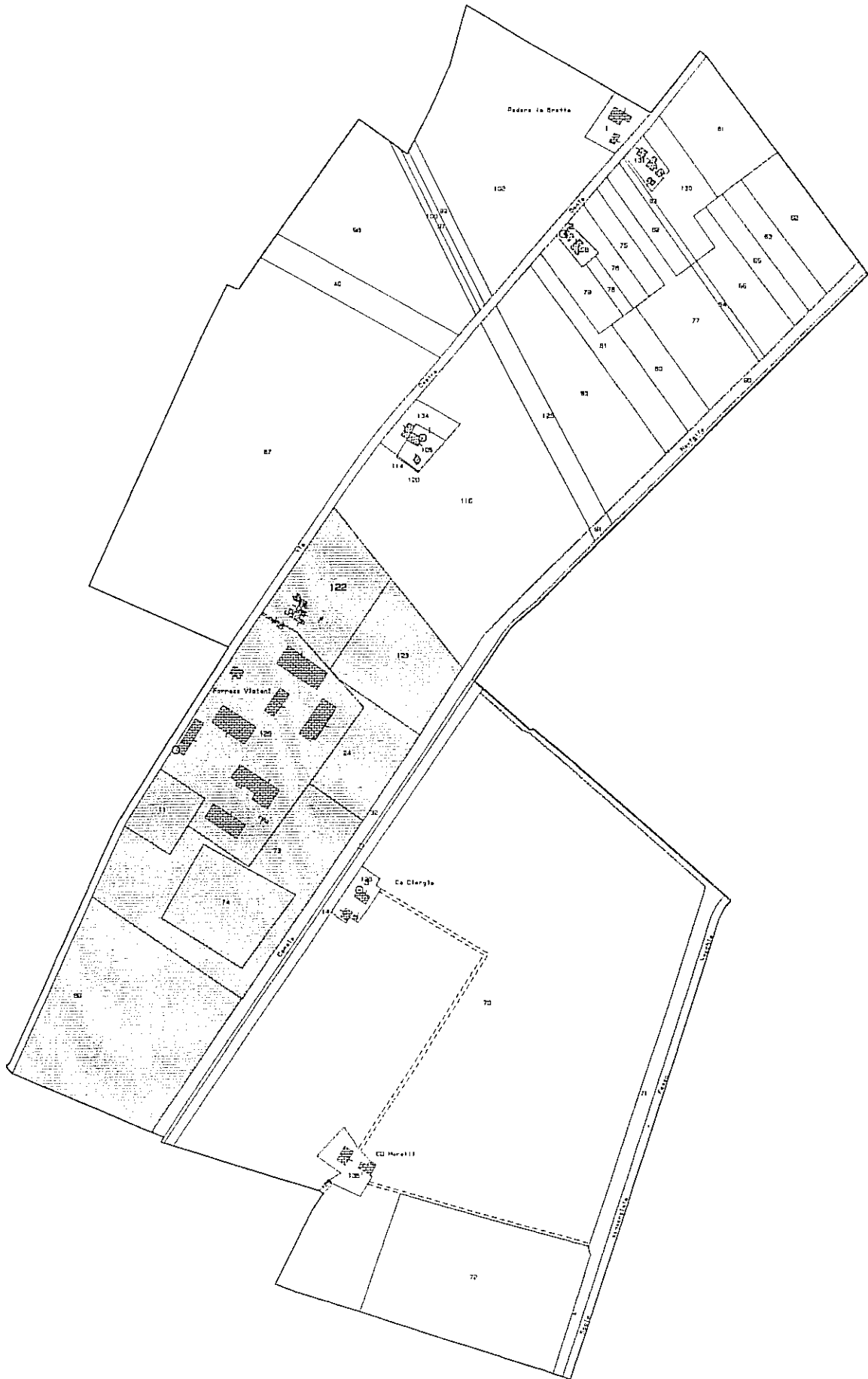
Complessivamente € 1.999.800,00

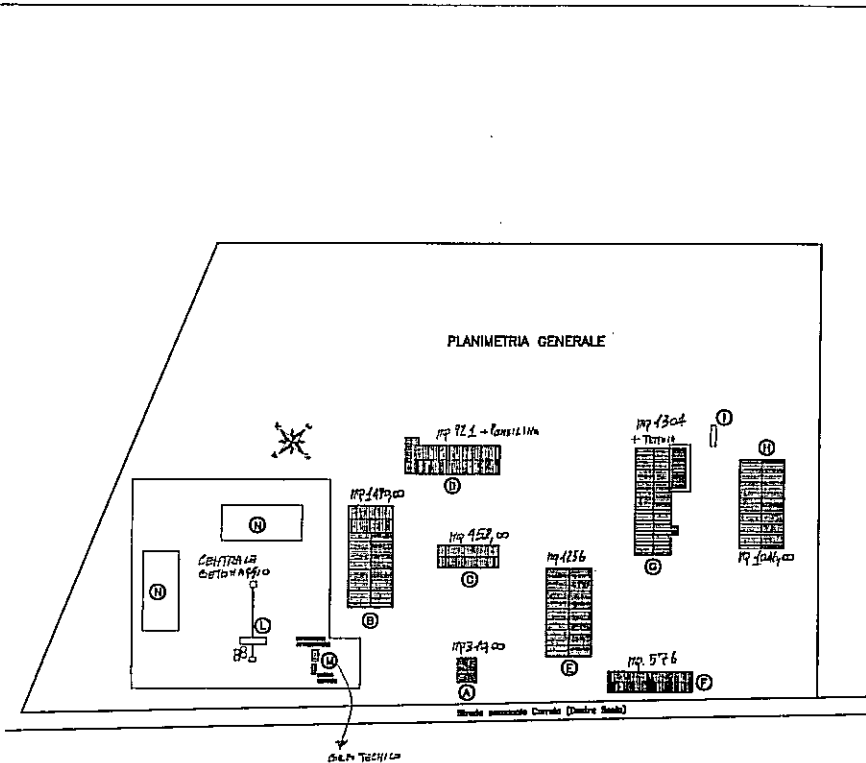
In tondo € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

Nota integrativa Relativamente all'impianto fotovoltaico brevemente sopra descritto, il sottoscritto, vista la sua potenza, visto l'anno di installazione, considerate le tariffe e le normative oggi vigenti in materia, considerati i restanti costi del leasing finanziario in corso, valutati gli incassi potenziali residui di produzione e degli incentivi fino al 2030, ritiene, che **il valore** residuo dell'impianto ad oggi, al netto dei debiti del leasing, **possa essere prudenzialmente stimato in € 250.000,00.**

✍



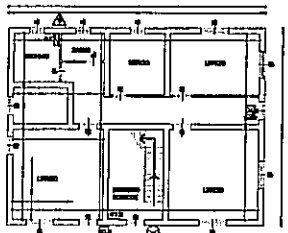


- LEGENDA**
- A) EDIFICIO UFFICI
 - B) EDIFICIO
 - C) EDIFICIO
 - D) EDIFICIO
 - E) EDIFICIO
 - F) TAVOLA
 - G) EDIFICIO
 - H) EDIFICIO
 - I) EDIFICIO
 - L) EDIFICIO
 - M) EDIFICIO
 - N) EDIFICIO
- NUOVI INTERVENTI**

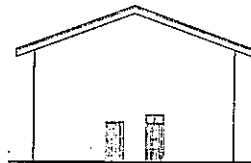
Committente		ITER coop Via Prov. Collagnola 17 48022 Lugo	
Oggetto		CENTRO TECNICO OPERATIVO SITO IN ALFONSINE VIA DESTRA SENIO n.42	
Progettazione		Ing. PAOLO CONTESSI Via Sordani n.20 48100 Ravenna Tel. 0544/218204 Fax 0544/218100 e-mail: p.contessi@uniroma2.it	
STATO DI PROGETTO			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

A02

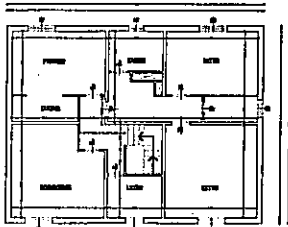
PLANIMETRIA GENERALE
INDICAZIONE NUOVI INTERVENTI



PIANTA PIANO TERRA
EDIFICIO "A"



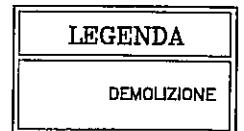
PROSPETTO LATERALE



PIANTA PIANO PRIMO
EDIFICIO "A"

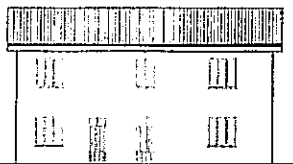


PROSPETTO LATERALE

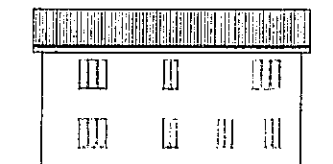


LEGENDA

DEMOLIZIONE

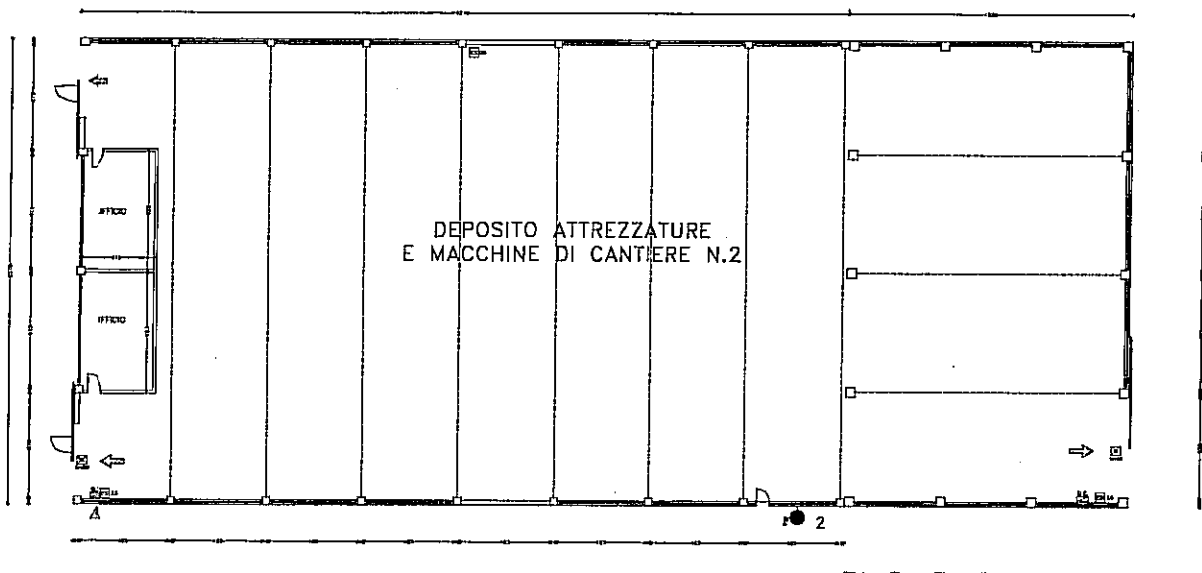


PROSPETTO ANTERIORE SUL PIAZZALE



PROSPETTO SUL RETRO

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA		PROGETTO	
Via Alghero 25, 40139 Bologna - Tel. 051 210208 Fax 051 210204		RILEVAMENTO EDIFICI SITI IN VIA A.SENIO -ALFONSINE-	
COMITATO	I.T.E.R. L.103	PROGETTO	NUMERO
EDIFICIO UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE		NUMERO	
SCALE	IN P. 1:500	SCALE	IN P. 1:500

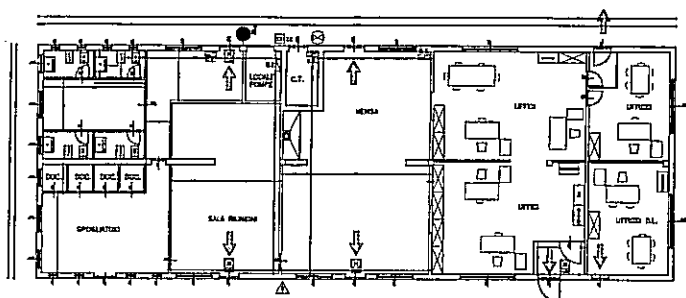


CAPANNONE "B"

LEGENDA	
	QUADRO ELETTRICO
	PIATTAFORMA D'EMERGENZA IMES
	ESTERNO

	DECALEGGIO
	MOVIE OPERE

PROGETTO	
Dott. Ing. PAOLO CONTESSI <small>Via Donatopoli 2/3F - 40138 Bologna - Tel. 051/210221 Fax 051/219988</small>	
COMITENTE I.T.E.R. s.p.a. s.r.l. <small>Via Tommaso d'Aquino 17 - 40138 Bologna</small>	PROGETTO CENTRO TECNICO OPERATIVO SITO IN ALFONSINE VIA D. SENIO n.42
PROIEZIONE	DATA
TITOLO MODIFICHE INTERNE AL DEPOSITO ATTREZZATURE E MACCHINE DI CANTIERE N.2	
SCALE <small>1:50 1:100 1:200 1:400 1:800</small>	FOGLIO <small>1/1</small>

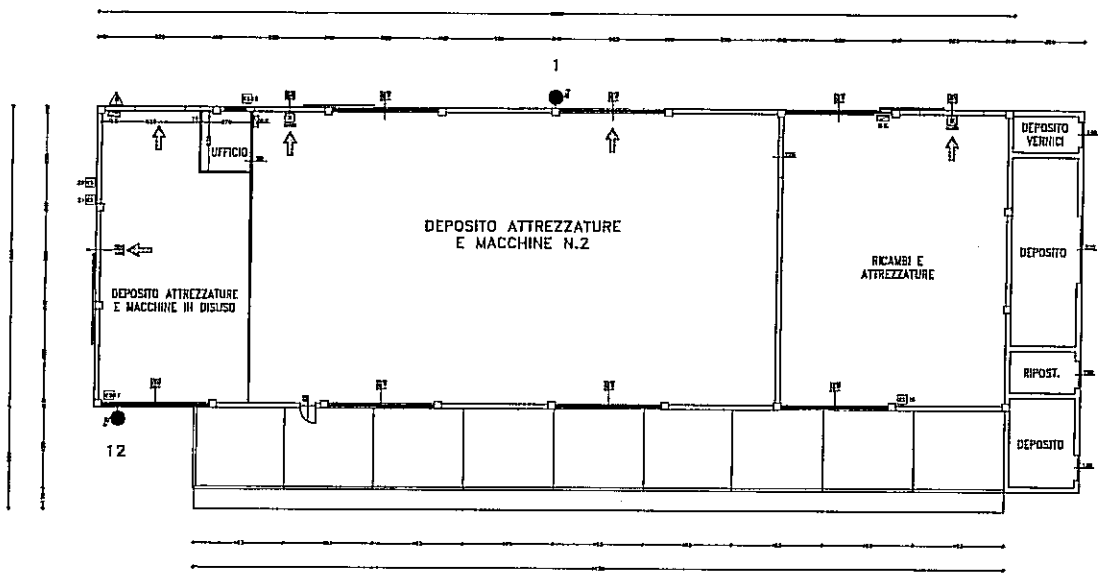


PIANTA EDIFICIO "C"

□	DEMOLIZIONI
□	MOVIE OPERE

LEGENDA	
⊕	QUADRO ELETTRICO
⊞	PIATTAFORMA D'EMERGENZA IPES
⊞	ESTINTORE

Dott. Ing. PAOLO CONTESSI <small>Via G. Galvani n. 20 00146 Roma - Tel. 06/47 21224 Fax 06/47 21226</small>	
COMMITTENTE I.T.E.R. S.p.A. S.S. <small>Via Tommaso n. 7 - 00122 Roma</small>	PROGETTO CENTRO TECNICO OPERATIVO SITO IN ALFONSINE VIA D. SENIO n. 42
PRESSIONE: _____ TEMPO: _____	
TIPO:	
MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO AD USO UFFICI, MENSA, SPOGLIATOI	
DATA 18.01.2005	SCALA 1:100
SEGNALI TAV-02	FOLIO 1/1

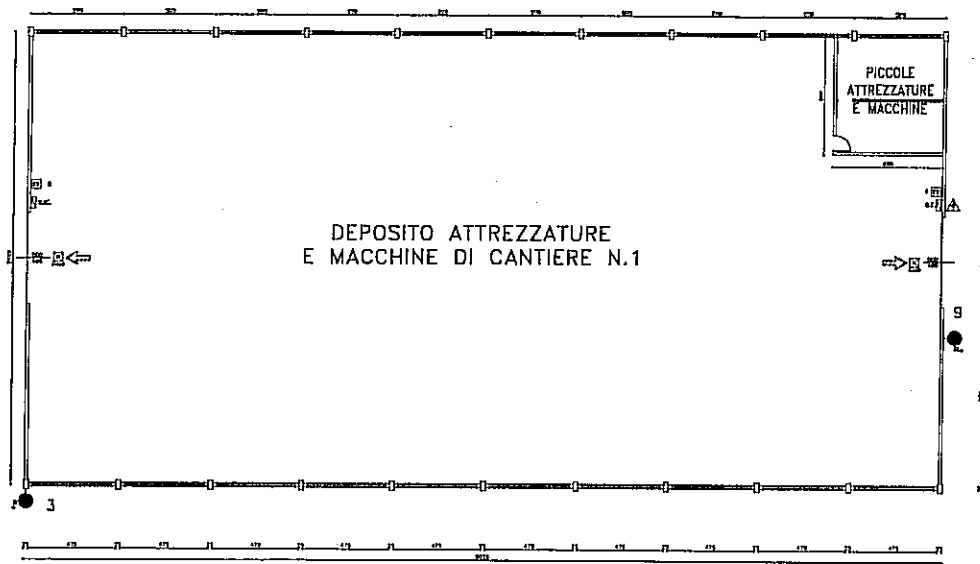


CAPANNONE "D"

LEGENDA	
DEMOLIZIONE	

LEGENDA	
	DIAGRAMMA ELETTRICO
	PIANO EMERGENZA INCENDIO
	STRUTTURA

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA	
<small>ING. Png. M. Scarpone, Ing. G. P. Scarpone, Ing. G. Scarpone</small>	
<small>Via Albertini 23, 40138 Forlì - Tel. 0544 210000 Fax 0544 210004</small>	
COMITENTE	PROGETTO
I.T.E.R. S.p.A.	RILEVAMENTO EDIFICI SITI IN VIA A.SEMO -ALFONSINE-
PROGETTISTA	ITER
DEPOSITO ATTREZZATURE E MACCHINE N.3	
DATA	SCALE
14.10.1997	1:1000
FOGLIO N.	12



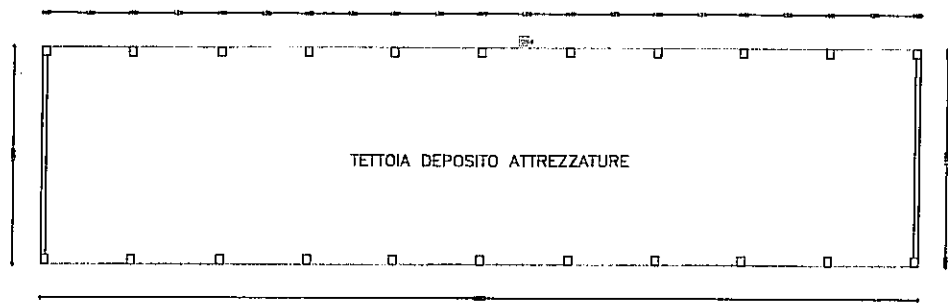
CAPANNONE "E"



LEGENDA	
	NUOVA COSTRUZIONE

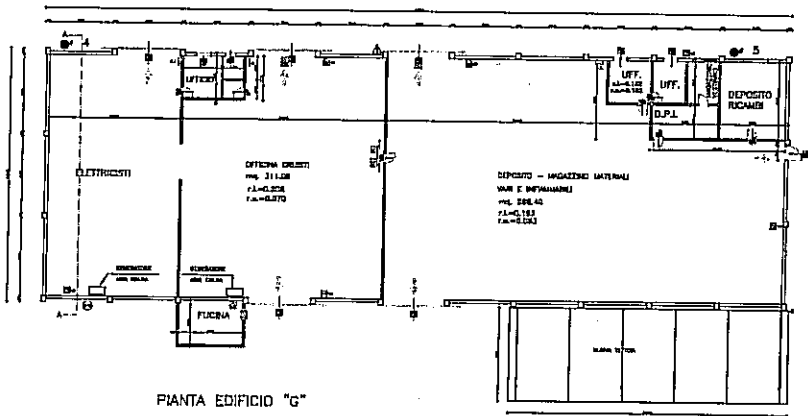
LEGENDA	
	QUADRO ELETTRICO
	PIATTAFORMA D'EMERGENZA IPES
	ESTERIORE

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA	
<small>Dr. Ing. Alfonso Senio - P. Genovese, Dr. Ing. Leonardo Senio - P. Genovese Via S. Andrea 22, 40126 Bologna - Tel. 051/23828 Fax 051/23828</small>	
COMITENTE I.T.E.R. <small>LINEE</small>	PROGETTO RILEVAMENTO EDIFICI SITI IN VIA A. SENIO -ALFONSINE-
PROGETTA <small>Senio</small>	DATA <small>12.12.1987</small>
MAGAZZINO MECCANICI EDILI	
<small>DATA</small> 12.12.1987	<small>SCALE</small> 1:100
<small>PROGETTO</small> TAV-05	<small>FOGLIO</small> 1

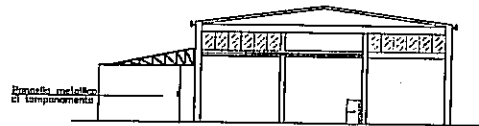


PIANTA EDIFICIO "F"

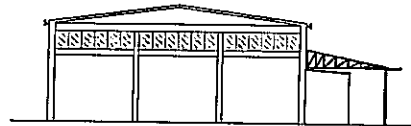
STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA <small>Dr. Ing. A. Tamburini, Dr. Ing. P. Chiodini, Dr. Ing. L. Corbelli Via A. Moro 101, 41100 Parma - Tel. 0521 218300 Fax. 0521 218304</small>	
COMITENTE I.T.E.R. L.102	PROGETTO RILEVAMENTO EDIFICI SITI IN VIA A. SENIO -ALFONSINE-
PROGETTISTA	PROVVED.
OGGETTO TETTOIA METALLICA	
DATA 29.02.1998	SCALA 1:500
Foglio n. TAN-08	



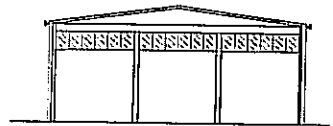
PIANTA EDIFICIO "G"
ELETTROGRUISTI E MAGAZZINO



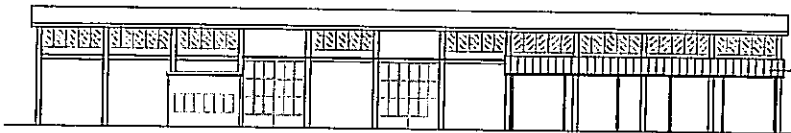
PROSPETTO FRONTALE



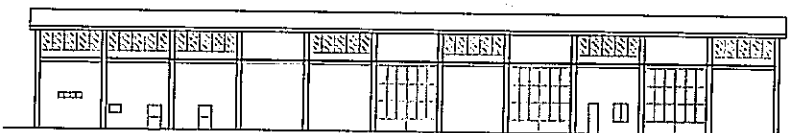
PROSPETTO POSTERIORE



SEZIONE TRASVERSALE



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO LATERALE



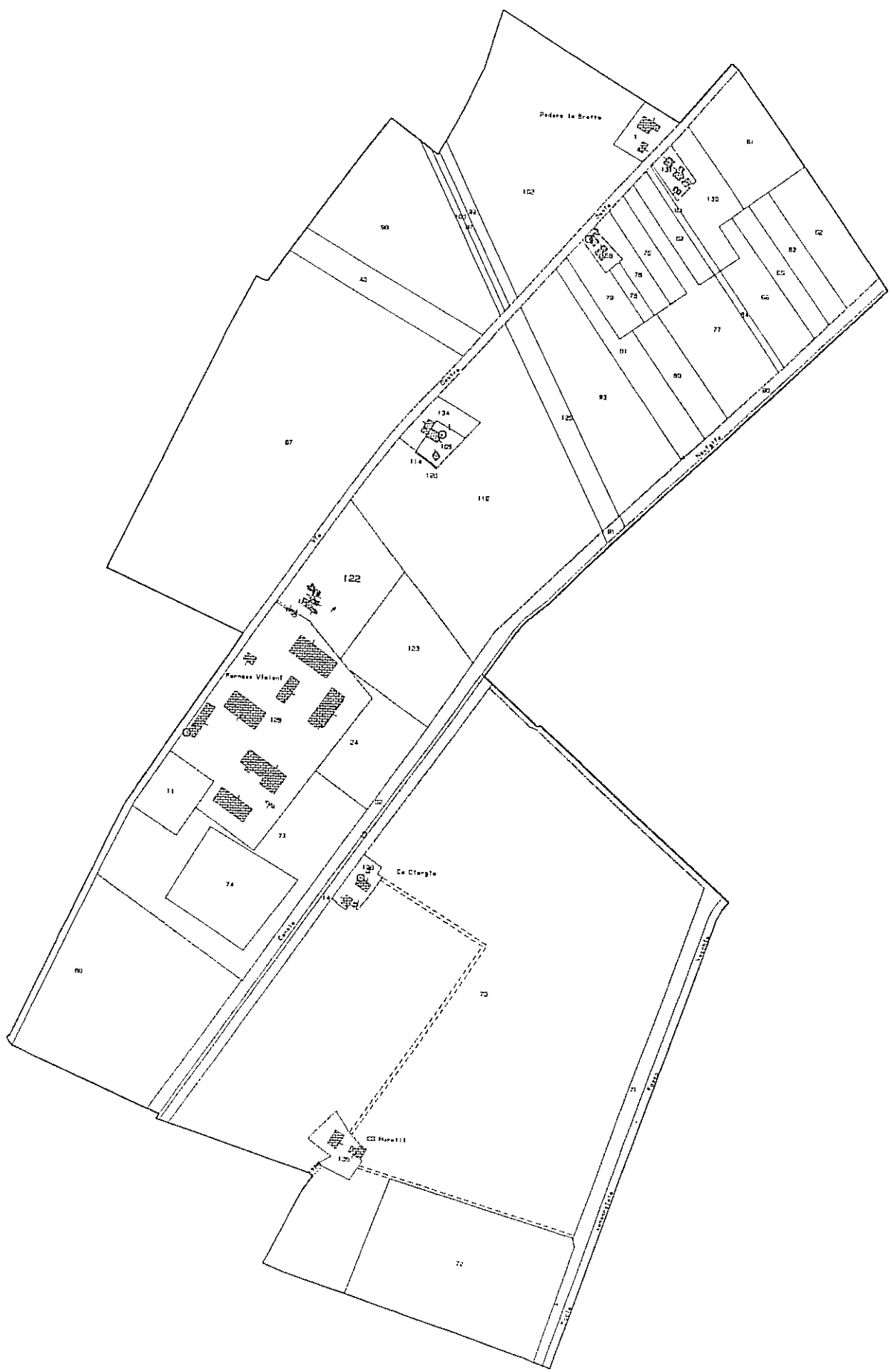
PLANIMETRIA GENERALE



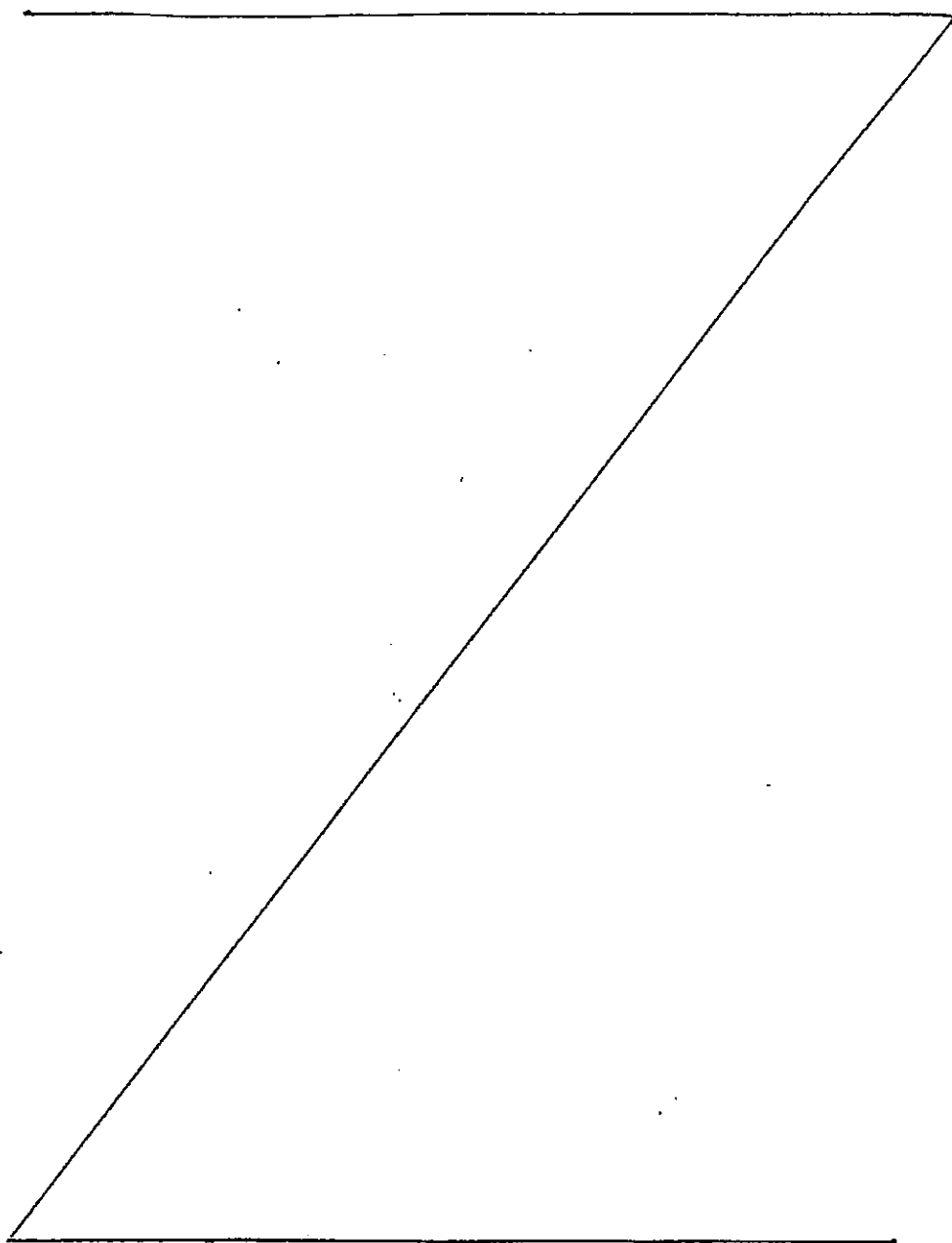
PLANIMETRIA CATASTRALE
COMUNE DI ALFONSENSE
FOLIO 10/10, 11

LEGENDA	
□	STRADA ESISTENTE
□	PIANTINA FUNZIONARIA PER
□	OPERE

Proprietario ITER coop Via Prov. Colignola 17 48022 Lugo	
Opera CENTRO TECNICO OPERATIVO SITO IN ALFONSENSE VIA DESTRA SENSO N. 42	
Progettista Ing. PAOLO CONTESSI Via S. Antonio 10 48019 S. Maria Tel. 0545/211111 Fax 0545/211112	
Stato di Progetto [] PROGETTO [] PERMESSO [] AUTORIZZAZIONE [] LICENZA [] ATTO DI CANTIERE [] ATTO DI CHIUSURA	
Note REALIZZAZIONE DI NUOVA TETTOIA METALLICA DI ADERENZA A FABBRICATO ESISTENTE (EDIFICIO G)	
G03	



Vis. Lei (0.90 euro)



BOC

22 - Immobili direzionali (sede sociale) e di servizio siti in Lugo (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di complesso direzionale denominato "Sede sociale Iter soc. coop." (rif. B02 Ing. Piemontese), sito in

Comune di Lugo (RA), in Via Provinciale Cotignola, composto da tre corpi di fabbrica: il principale costituito dalla sede con uffici ed auditorium; un secondo corpo, collegato al primo mediante un passaggio coperto, comprendente ulteriori uffici e l'alloggio del custode; il terzo corpo, di servizio, adibito a magazzini, autorimesse e mensa aziendale.

Il corpo di fabbrica principale, Sede Operativa ed Amministrativa di ITER, fu progettato dal Prof. Arch. Sergio Lenzi di Roma e fu inaugurato nel 1976; il complesso architettonico, assai originale, assembla attorno ad un ampio foyer alto tre piani, gli uffici per circa 120 posti di lavoro e l'auditorium per 600 persone, è stato realizzato esaltando il rapporto interno-esterno ed utilizzando un metodo tecnologico innovativo di prefabbricazione, il "coffrage-tunnel", sistema a casseforme metalliche con meccanismi di assemblaggio e scorrimento che consentiva l'esecuzione di strutture in cemento armato a luci variabili. La forte connotazione cromatica, l'impiantistica a vista e le ampie superfici vetrate, frontali e zenitali, esaltano il rapporto con la grande superficie a verde che abbraccia e circonda la Sede.

Collegata da un tunnel coperto, a questo corpo principale vi è poi la cosiddetta "palazzina tecnici", su due piani, in c.a. a vista, con caratteristici posizionamenti a sguincio delle finestre del primo piano; in questo corpo di fabbrica è presente inoltre l'alloggio del custode sviluppato su piano terra e primo, con

annesso garage collocato nella testata sud-est dell'edificio.

Il terzo corpo di fabbrica, assolutamente di servizio, è adibito ad autorimesse, magazzino, e mensa aziendale ed è sostanzialmente costituito da un capannone sviluppato al piano terra e primo, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in pannelli di cls e struttura di copertura con capriate in c.a.

La superficie commerciale dei beni risulta essere la seguente:

- Sede sociale/uffici **mq 4.220 circa**
- Auditorium **mq 600 circa**
- Palazzina tecnici e appartamento **mq 550 circa**
- Fabbricato di servizio **mq 1.020 circa.**

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Lugo, al Fg. 112, Mapp. 432:**

▪ **sub. 4**, cat. D/7, rendita € 3.615,20

ed al Mapp. 455:

▪ **sub. 1**, cat. D/8, rendita € 65.554,00

▪ **sub. 2**, cat. A/4, Cl. 4, consist. 7,5 vani, rendita € 426,08;

▪ **sub. 3**, cat. C/6, Cl. 2, consist. 18 mq, rendita € 66,93.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa ravennate di interventi sul territorio società cooperativa con sede in Lugo , C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Ispezioni ipotecarie

Art. 4210 del 02.08.2004

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unicredit Banca d'impresa s.p.a. con sede in Verona (VR)

A CARICO: ITER – cooperativa ravennate, di interventi sul territorio – società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lugo (RA)

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Vincenzo del 30.07.2004, Rep. n. 316001/22344

Iscrizione: € 12.000.000,00 Sorte € 6.000.000,00

Durata anni 10

GRAVA:

- Immobili siti in Comune di Lugo distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 112, Mapp. 7, Mapp. 58, sub. 1, 2, 3, Mapp. 255, Mapp. 130, Mapp. 4, sub. 1 ed al C.T. al Fg. 112, Mapp. 72, Mapp. 7 e Mapp. 4 (i suddetti identificativi catastali risultano variati, ed hanno originato i seguenti identificativi: Mappali 451, 452, 453, 454, e Mapp. 455, sub. 1, 2 e 3);
- Immobili siti in Comune di Alfonsine distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Fg. 92, Mapp. 122, sub 1; inoltre al Fg. 92, Mapp. 8 sub. 2, Mapp. 9+Mapp. 50+ Mapp. 51 sub. 1+ Mapp. 52 + Mapp. 53 + Mapp. 54 + Mapp. 55 + Mapp. 56, (i suddetti identificativi catastali risultano variati come segue:

Mapp. 129, sub. 1 e 2).

Art. 5527 del 20.12.2010

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Cassa di risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma (PR)

A CARICO: ITER – cooperativa ravennate di interventi sul territorio società cooperativa con sede in Lugo (RA)

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Vincenzo del 17.12.2010, Rep. n. 358881/34889

Iscrizione: € 9.000.000,00 Sorte € 6.000.000,00

Durata anni 7

- GRAVA:

Immobili siti in Comune di Lugo distinti al C.F. ed al C.T. di detto Comune al Fg. 112, Mapp. 432, sub 4; inoltre: Mapp. 7, sub. 1, 2, 3, Mapp. 4, sub. 1; (i suddetti identificativi risultano variati come segue: Mapp. 451, 452, 453, 454, e Mapp. 455, sub. 1, 2 e 3).

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal R.U.E. in parte in zona "ASP1.1 – Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere, (art. 4.4.2), ed in parte in zona "ASP2 – Nuovi ambiti specializzati per attività

produttive (4.5.2). L'area ricade inoltre in: "Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria (art. 4.1.2)

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

- Sede sociale mq 4.220 x € 430,00 =	€ 1.814.600,00
- Auditorium mq 600 x € 350,00 =	€ 210.000,00
- Palaz. tecnici e appart. mq 550 x € 400,00 =	€ 182.820,00
- Fabbricato di servizio mq 1.020 x € 200,00 =	€ 204.000,00
- Area scoperta mq 25.000 x € 8,00 =	€ 200.000,00

Per complessivi € 2.648.600,00

In tondo € 2.650.000,00 (duemilioniseicentocinquanta mila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza stimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

✂

SCALARE
F. 10/1000/001

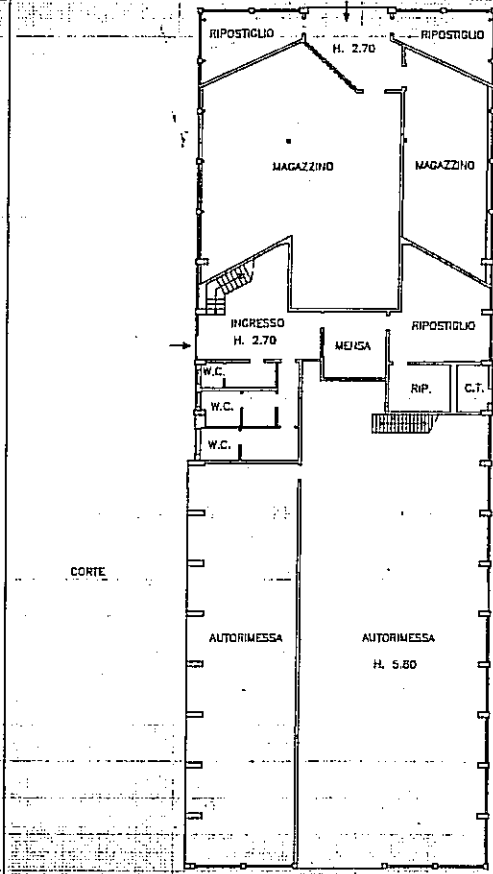


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1933, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
800

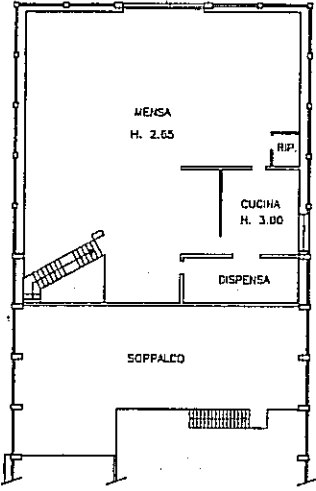
Planimetria di u.i.u. in Comune di LUGO via CONTI DI CUNIO civ. 12



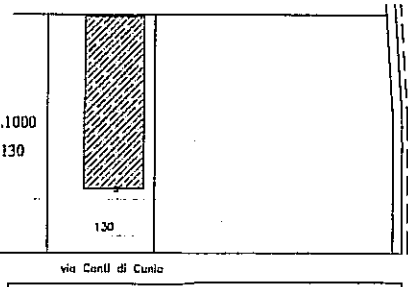
PIANTA PIANO TERRA

via Conti di Cunio

PIANTA PIANO PRIMO



Planimetria C.E.U. scala 1.1000
Lugo - F. 112/A mappale 130



Strada Provinciale Collegiale

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di I.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 112
N. 130 sub. 4

Completata dal Geometra
TELLARINI GIUSEPPE
iscritto all'Albo de Geometri
della provincia di RAVENNA
data 28/10/99 Fir. 784

RESERVATO ALL'UFFICIO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0030537 del 30/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Provinciale Cotignola

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 112

Particella: 455

Subalterno: 1

Compilata da:
Tellarini Gilberto

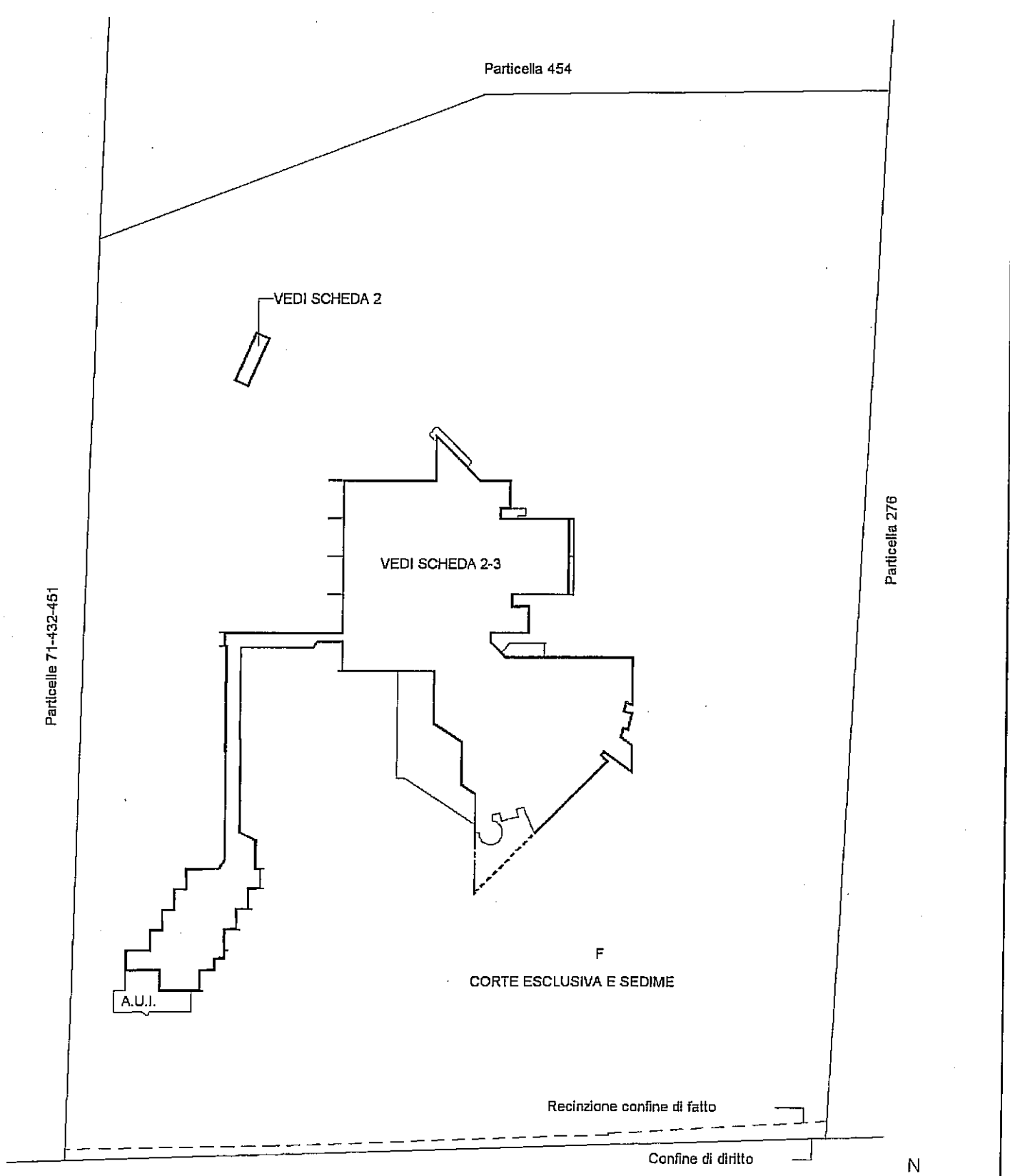
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ravenna

N. 794

Scheda r. 1 Scala 1:1000

VIA PROVINCIALE COTIGNOLA n. 17 piano: SI-T-1-2-3;



Data: 17/05/2014
 Foglio: 112
 Particella: 455
 Subalterno: 1
 n. 2
 Sala: 1: 500
 n. RA0048157 - Rilevatore LOLLI
 n. RA0048157 - Rilevatore LOLLI
 n. RA0048157 - Rilevatore LOLLI

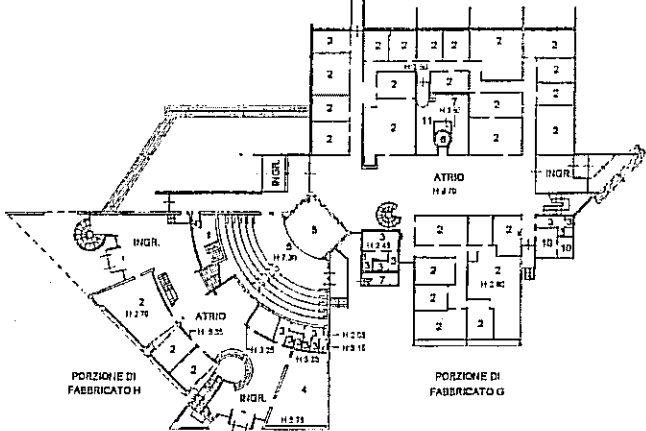
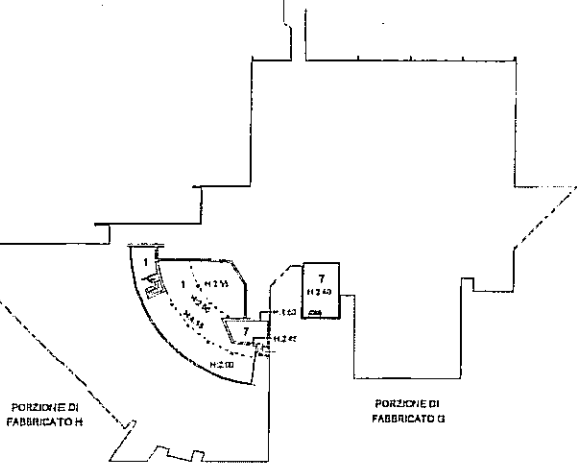
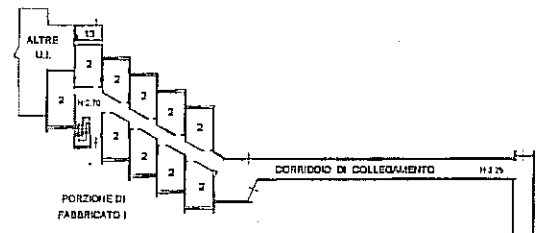
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0030537 del 30/03/2012
 Subalterno 1 >
 Edilizia da R.I.S. in Comune di Lugo
 Via Provinciale Cotignola civ. 17

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 112
 Particella: 455
 Subalterno: 1

Compilata dal
 Talianni Liberta
 Iscritta all'albo:
 Geometri
 Prov. Ravenna N. 794

1	AVVIAZIONE
2	AVVIAZIONE
3	AVVIAZIONE
4	AVVIAZIONE
5	AVVIAZIONE
6	AVVIAZIONE
7	AVVIAZIONE
8	AVVIAZIONE
9	AVVIAZIONE
10	AVVIAZIONE
11	AVVIAZIONE
12	AVVIAZIONE
13	AVVIAZIONE



PIANO PRIMO SOTTOGRADA

PIANO TERRA



Data: 17/05/2014 - n. RA0048157 - Rilevatore LOLLI

Data: 17/06/2014
 Foglio: 112
 Particella: 455
 Subalterno: 1
 Prov. Ravenna
 N. 794

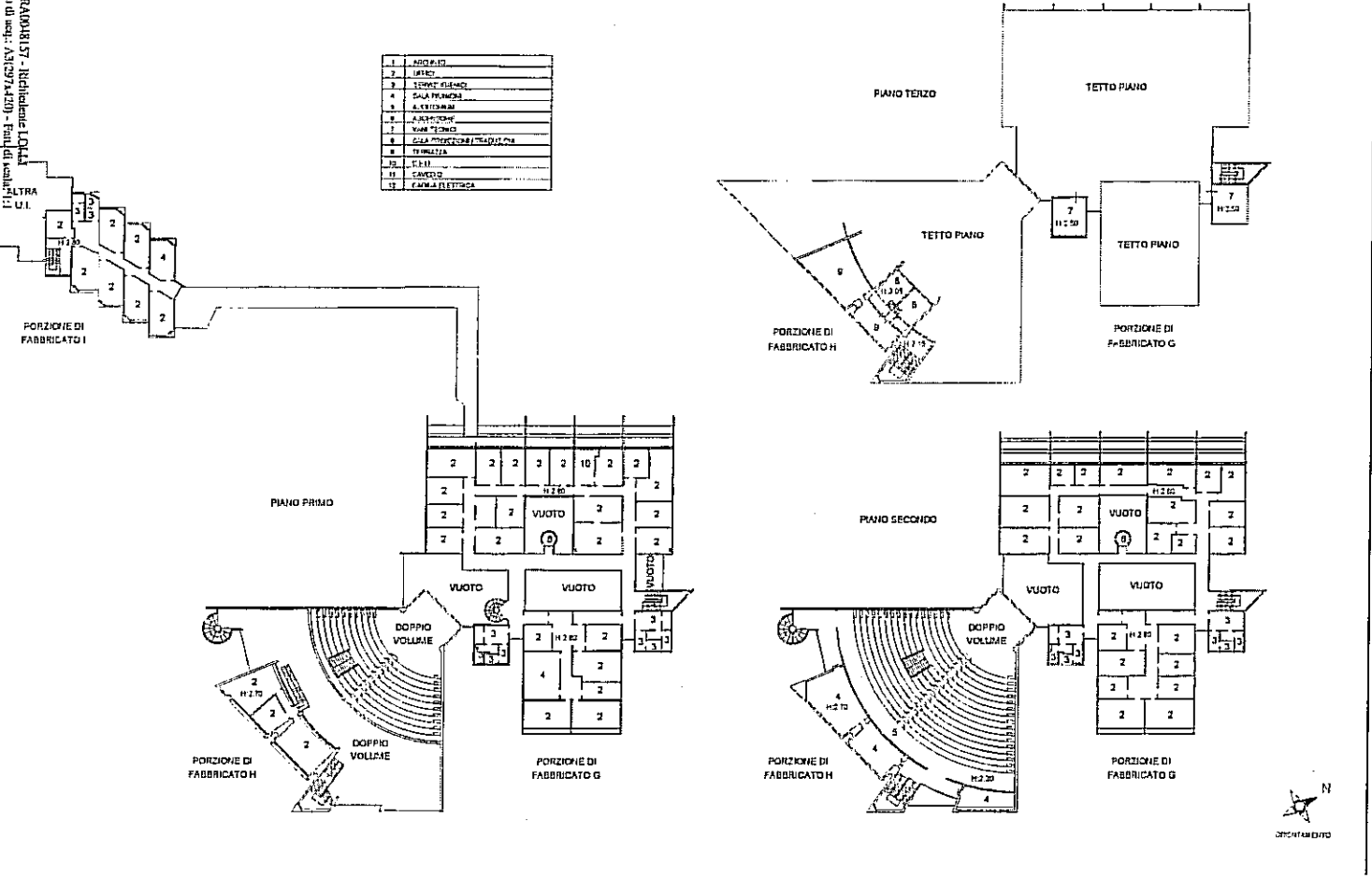
Agenzia del Territorio
CEASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0030537 del 30/03/2012
 Particella: 455 - Subalterno 1 >
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Lago
 Via Provinciale Cotignola civ. 17

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 112
 Particella: 455
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Tallarini Gilberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Ravenna N. 794

n. 3
 Scala 1:500



Data: 17/06/2014
 Foglio: 112
 Particella: 455
 Subalterno: 1
 Prov. Ravenna
 N. 794

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0030538 del 30/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Provinciale Cotignola

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 112

Particella: 455

Subalterno: 3

Compilata da:

Tellarini Gilberto

Iscritto all'albo:

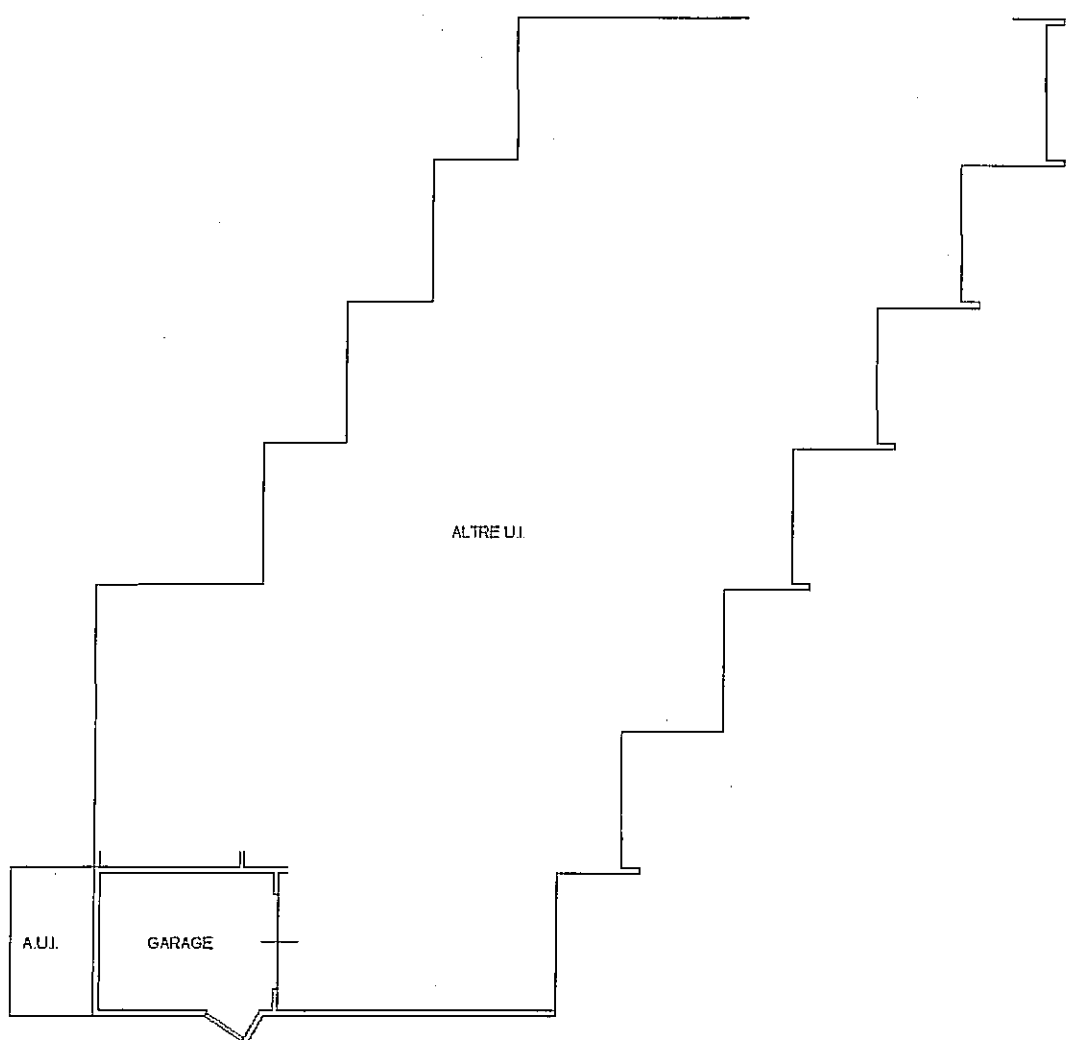
Geometri

Prov. Ravenna

N. 794

Scheda n. 2 Scala 1:200

VIA PROVINCIALE COTIGNOLA n. 17 piano: 1;
Comune di Lugo (4302750) - foglio: 112 particella: 455 - Subalterno 3



PIANO TERRA H. 2.70



ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0030538 del 30/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Provinciale Cotignola

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 112

Particella: 455

Subalterno: 3

Compilata da:

Tellarini Gilberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Ravenna

N. 794

Scheda n. 1

Scala 1:1000

VIA PROVINCIALE COTIGNOLA n. 17 piano: T;

Particelle 71-432-451

Particella 276

Particella 454

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

VEDI SCHEDA 2

Recinzione confine di fatto

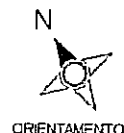
Confine di diritto

VIA PROVINCIALE COTIGNOLA

tima Planimetria in atti

ta: 17/06/2014 - n. RA0048159 - Richiedente LOLI
t.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0030538 del 30/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Provinciale Cotignola

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 112

Particella: 455

Subalterno: 3

Compilata da:

Tellarini Gilberto

Iscritto all'albo:

Geometri

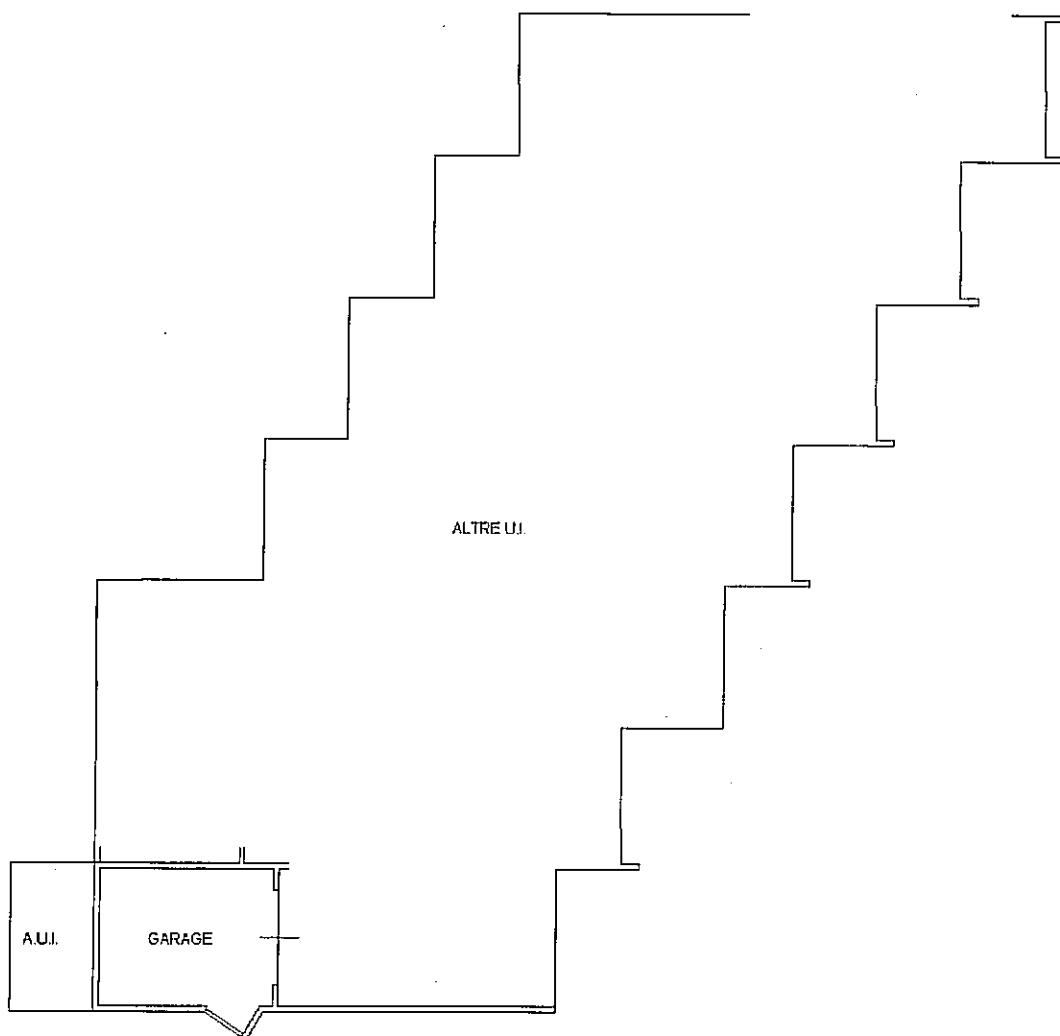
Prov. Ravenna

N. 794

Scheda n 2

Scala 1:200

VIA PROVINCIALE COTIGNOLA n. 17 piano: T;



PIANO TERRA H. 2.70



ORIENTAMENTO

23 - Immobili ad uso produttivo, (area prefabbricati) siti in Lugo (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di complesso produttivo-direzionale denominato "Area prefabbricati" (rif. B03 Ing. Piemontese), sito in Comune di Lugo (RA), in Via Conti di Cunio n. 14, costituito: ~~una~~ palazzina uffici con accesso indipendente; due capannoni con ampia area scoperta adibita a piazzali, oltre adiacente piccolo lotto di terreno, indipendente, edificabile.

~~La palazzina uffici, con accesso indipendente dal civico n. 21, sviluppata su piano terra e primo è realizzata in muratura, e di recente riammodernata, presenta pavimentazione in gres, infissi in pvc e vetrocamera, impianto di riscaldamento con termosifoni e impianto di condizionamento con split caldo/freddo; l'altezza interna è di m 2,95 circa.~~

I capannoni, l'uno adibito alla produzione di elementi prefabbricati (di maggiori dimensioni) e l'altro alla lavorazione

del ferro "capannone ferraioli", sono realizzati con struttura portante in c.a., tamponamenti con pannelli in cls, pavimentazione in battuto di cemento, struttura di copertura con capriate e tegoli in c.a, ed entrambi con impianto carroponete.

Il capannone "prefabbricati" presenta una zona spogliatoi con servizi igienici, ed una zona comandi posta su piano terra e primo; inoltre sulla copertura di tale fabbricato è stato collocato, previa rifacimento del tetto, un **impianto fotovoltaico**, detenuto in leasing, con potenza di picco di circa 72 KWp, installato nel 2011 con tariffa incentivante GSE 0,394 €/KWh per 20 anni, più riconoscimento SSP.

La superficie commerciale dei beni risulta essere la seguente:

- Capannone ferraioli **mq 1.128 circa**
- Capannone prefabbricati **mq 4.918 circa**
- ~~Palazzina uffici mq 232 circa~~
- Terreno edificabile **mq 500 circa**
- Area scoperta **mq 24.200 circa.**

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Lugo, al Fg. 112:

- **Mapp. 451** graff. **Mapp. 454**, cat. D/8, rendita € 33.758,00;
- **Mapp. 452**, area urbana di 501 mq;

- **Mapp. 453**, cat. A/10, Cl. 3, consist. 12 vani, rendita € 3.067,75.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter - Cooperativa ravennate di interventi sul territorio società cooperativa**, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.

Ispezioni ipotecarie

Art. 4210 del 02.08.2004

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Unicredit Banca d'impresa s.p.a. con sede in Verona (VR)

A CARICO: ITER - cooperativa ravennate di interventi sul territorio - società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lugo (RA)

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Vincenzo del 30.07.2004, Rep. n. 316001/22344

Iscrizione: € 12.000.000,00 Sorte € 6.000.000,00

Durata anni 10

GRAVA:

- Immobili siti in Comune di Lugo distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 112, Mapp. 7, Mapp. 58, sub. 1, 2, 3, Mapp. 255, Mapp. 130, Mapp. 4, sub. 1 ed al C.T. al Fg. 112, Mapp. 72, Mapp. 7 e Mapp. 4 (i suddetti identificativi catastali risultano variati come segue: Mappali 451, 452, 453, 454, e Mapp. 455, sub. 1, 2 e 3;

- Immobili siti in Comune di Alfonsine distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Fg. 92, Mapp. 122, sub 1; inoltre al Fg. 92, Mapp. 8 sub. 2, Mapp. 9+Mapp. 50+ Mapp. 51 sub. 1+ Mapp. 52 + Mapp. 53 + Mapp. 54 + Mapp. 55 + Mapp. 56, (i suddetti identificativi catastali risultano variati ed hanno originato i seguenti identificativi: Mapp. 129, sub. 1 e 2).

Art. 5527 del 20.12.2010

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Cassa di risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma (PR)

A CARICO: ITER – cooperativa ravennate di interventi sul territorio società cooperativa con sede in Lugo (RA)

Atto pubblico ufficiale Notaio Palmieri Vincenzo del 17.12.2010,
Rep. n. 358881/34889

Iscrizione: € 9.000.000,00 Sorte € 6.000.000,00

Durata anni 7

- GRAVA:

Immobili siti in Comune di Lugo distinti al C.F. ed al C.T. di detto Comune al Fg. 112, Mapp. 432, sub 4; inoltre: Mapp. 7, sub. 1, 2, 3, Mapp. 4, sub. 1; (i suddetti identificativi risultano variati come segue: Mapp. 451, 452, 453, 454, e Mapp. 455, sub. 1, 2 e 3).

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal R.U.E. in parte in zona "ASP1.1 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere, (art. 4.4.2), in parte in zona "AR - Ambiti urbani da riqualificare (art. 4.3.1) ed in parte in "Porzioni degli ambiti urbani da riqualificare interessate prevalentemente da insediamenti residenziali (art. 4.3.1).

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno 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, 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 prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui*

attualmente si trovano, possa essere così determinato:

- Capannone ferraioli mq 1.130 x € 235,00 =	€ 265.550,00
- Capannone prefabbr. mq 4.920 x € 160,00 =	€ 787.200,00
- Palazina uffici mq 230 x € 1.000,00 =	€ 230.000,00
- Terreno edificabile mq 501 x € 150,00 =	€ 75.150,00
- Area scoperta mq 24.200 x € 3,00 =	€ <u>72.600,00</u>
Per complessivi	€ 1.430.500,00

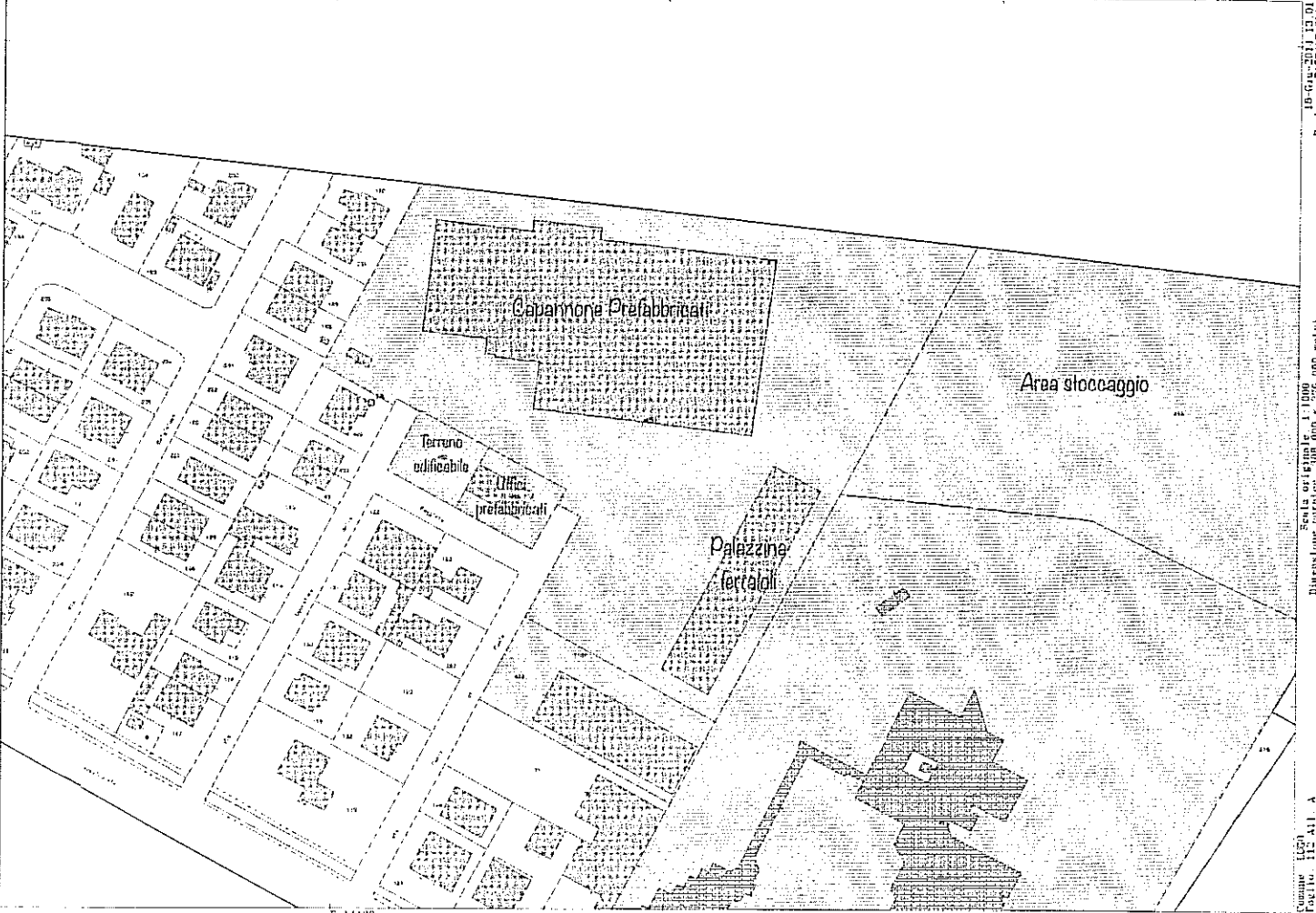
✓ ENALTA

In tondo € ~~1.430.000,00~~ (un milione quattrocentotrenta mila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'ing. Bruno Piemontese, possono ritenersi congrui.

Nota integrativa Relativamente all'impianto fotovoltaico brevemente sopra descritto, il sottoscritto, vista la sua potenza, visto l'anno di installazione, considerate le tariffe e le normative oggi vigenti in materia, considerati i restanti costi del leasing finanziario in corso, valutai gli incassi potenziali residui di produzione e degli incentivi fino al 2031, ritiene, che **il valore** residuo dell'impianto ad oggi, al netto dei debiti del leasing, **possa essere prudenzialmente stimato in € 250.000,00.**

✍

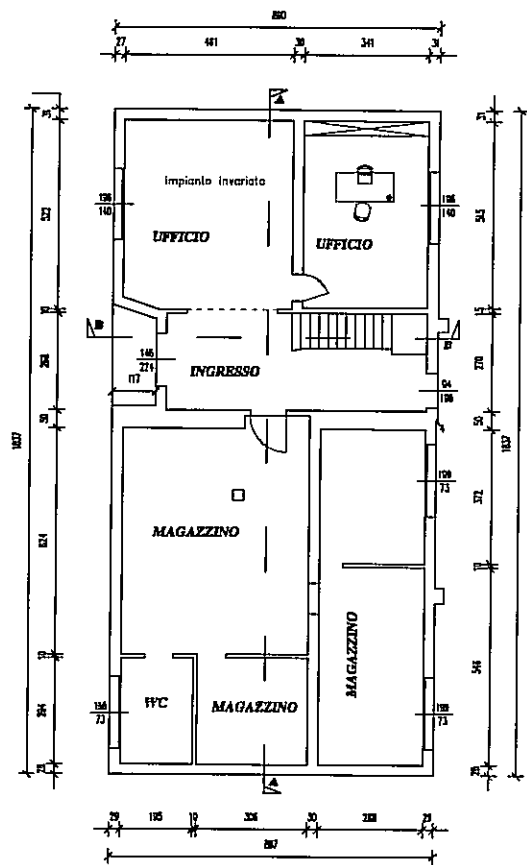


Es. 13700

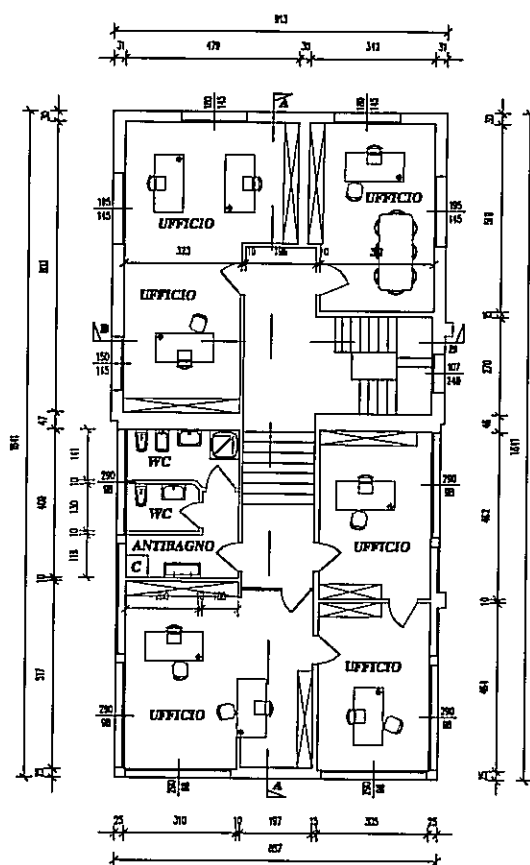
E-14190

1 Particella 351

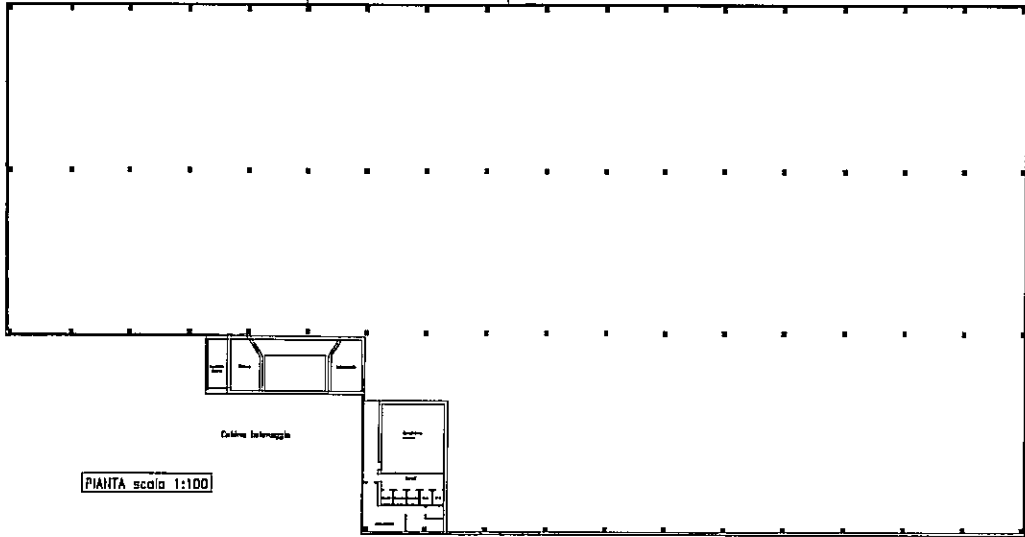
19-GAR-2011-17.01
Prot. n. 1157467/3014
Scala 1:500
Dimensione cartaceo: 400x600 ± 2/10.000 metri
Comune: Lugo
Foglio: 112 A/1 - A



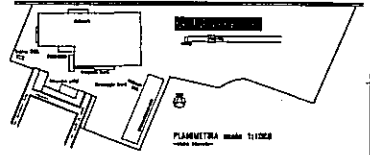
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANTA scala 1:100



PROGETTO	
Nome	...
Indirizzo	...
Descrizione	...
Autore	...
Scale	...
Materiali	...
Disegnato	...
Verificato	...
Approvato	...

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
DI STIMA**

**IDENTIFICATIVO N. A05
TERRENO ALL'INTERNO DI AREA DI
FUTURA URBANIZZAZIONE A PORTO FUORI
(RA) DENOMINATO "COMPARTO S9"**

COMMITTENTE

ITER SOC. COOP.

Via Provinciale Cotignola, n. 17

48022 Lugo (RA)

TECNICO

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

Mail info@studiopiemontese.it



Ravenna, 15/06/2014



PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Ravenna, su incarico della soc. Iter soc. coop., con sede in via Provinciale Cotignola n. 17 a Lugo, esaminata tutta la documentazione fornita dalla Committente e reperita la necessaria documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, redige e rassegna la seguente relazione di accertamento peritale di stima inerente un terreno all'interno di area di futura urbanizzazione a Porto Fuori (RA) denominato "Comparto S9".

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lotto di terreno edificabile nell'ambito di comparto urbanistico attuazione indiretta a programmazione ordinaria concertata denominato comparto "S9". Attualmente presenti fabbricati in condizioni precarie, non considerati per la stima.

Superficie territoriale: 31.670 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA):

- beni intestati a:
 - **ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Lugo, C.F. 00205320393 – in **proprietà per 1/1**;
- dei seguenti beni:
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 2, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m², Superficie catastale Totale 23 m², Rendita € 67,14, in via Bonifica n. 70, piano T;
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 3, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: Totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita € 578,43, in via Bonifica n. 70, piano T-1;
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 4, Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 130 m², Superficie catastale Totale 136 m², Rendita

€ 369,27, in via Bonifica n. 70, piano T.

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA):

- Sezione RA, Foglio 109, Particella 1333, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.476 mq.

e così identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA):

- beni intestati a:
 - **ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Lugo, C.F. 00205320393 – **in proprietà per 1/1;**
- dei seguenti beni:
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1342,
 - Porzione A, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 14 are 00 ca, Reddito Dominicale € 61,82, Reddito Agrario € 67,71;
 - Porzione B, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 44 are 25 ca, Reddito Dominicale € 45,71, Reddito Agrario € 47,99;
 - Porzione C, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 43 are 69 ca, Reddito Dominicale € 77,92, Reddito Agrario € 85,34.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Per una maggiore completezza ed esaustività, si rimanda in ogni caso all'esame dell'atto di provenienza e all'elaborato planimetrico catastale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data della presente relazione, gli immobili e i terreni venivano riferiti quali liberi.

VINCOLI

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Pur non avendo proceduto a più specifico accertamento di carattere notarile o ipotecario, non paiono in essere vincoli apparenti o oneri gravanti sul bene salvo quelli derivanti dalla normativa edilizio-urbanistica.

PROVENIENZA DEL BENE

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Risulta in ogni caso che il bene è pervenuto alla proprietà in forza di atto di compravendita del 10/04/2008, Notaio Gentilini, Rep. 17895/5682.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato richiesto dalla Committente l'ottenimento di un certificato di destinazione urbanistica da parte della competente amministrazione comunale.

Il R.U.E. inserisce l'area in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione. Concertata" (Art. 3).

L'area rientra inoltre nel seguente perimetro di R.U.E.: sistema paesaggistico ambientale, paesaggio (Art. II.6), contesti paesistici locali, classe "Paesaggi" (Art. II.7); ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria. Concertata (Art. 3).

Il P.S.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale P.V. 25/2007 del 27/02/2007 inserisce l'area in "Ambito soggetto ad attuazione indiretta a programmazione ordinaria concertata" (Comparto S9), regolamentata dall'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione.

Il P.O.C inserisce l'area in "Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati", Classe "La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art.18) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio Urbano" (Art. 21). Nello specifico, si rimanda ulteriormente all'Accordo tipo di II livello (POC) a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000 relativo al comparto S9 sottoscritto tra i proprietari del comparto e il Comune di Ravenna in data 23/12/2011, registrato a Ravenna il 26/01/2012 al n. 65 serie 1.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto di terreno inserito nel comparto S9 (come definito da P.S.C.) con previsione/programmazione di edificabilità secondo gli strumenti urbanistici.

Allo stato, risulta sottoscritto l'Accordo di II livello, in cui viene in particolare previsto che:

- *"in sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:*
 1. *studio di fattibilità complessivo del tracciato della viabilità d'intesa con i Servizi Mobilità e Strade, interessante i comparti S9, S10 e P13;*
 2. *Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art. 18 (D.Lgs 163/06);*

3. *Modalità attuative dell'ERP/ERS in relazione agli indirizzi del Piano Casa*
4. *Definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.*

In sede di PUA sono da approfondire :

- *parametri qualitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili;*
- *parametri qualitativi del verde...*
- *“l'attivazione del comparto può avvenire previa approvazione del PUA generale e l'ambito potrà attuarsi in non meno di 2 quinquenni, con attuazione nel 1° quinquennio delle opere pubbliche compresa la viabilità di circuitazione per i tratti AB-BC e dal 20% al 40% della potenzialità edificatoria.”*

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie territoriale del comparto è di mq 85.697 (escluse proprietà del Comune e del Demanio). La superficie territoriale della committente è pari a mq 31.670.

Stanti le previsioni di utilizzazione del terreno, non si considererà il valore di fabbricati attualmente insistenti.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di lotto di terreno a Porto Fuori (RA).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando il seguente valore a metro quadrato di superficie territoriale di terreno nell'attuale stato, assunto consultando operatori settoriali:

- valore di mercato del terreno a metro quadrato di superficie territoriale € /mq 20,00.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici e dei prezzi unitari come sopra determinati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

- terreno: mq 31.670 x € /mq 20,00 = € 633.400,00

Risultano	€ 633.000,00
• Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto¹	€ 633.000,00

STIMA DEL BENE

In merito al più probabile valore di mercato dei terreni e fabbricati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti in Comune di Ravenna (RA), distinti al Catasto Fabbricati, Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Subb. 2, 3 e 4 e al Catasto Terreni del Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1342, lo scrivente ritiene essere pari a € 633.000,00 (Euro seicentotrentatremila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 15 giugno 2014

In fede.

Il Consulente Tecnico
Ing. Bruno Piemontese



¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro superiori o inferiori

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Atto di provenienza
4. Accordo di secondo livello relativo al comparto S9
5. Stralcio degli strumenti urbanistici

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0168541 del 30/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna

Via Bonifica

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione: RA

Foglio: 109

Particella: 1333

Subalterno: 2

Compilata da:

Rinaldini Ettore

Iscritto all'albo:

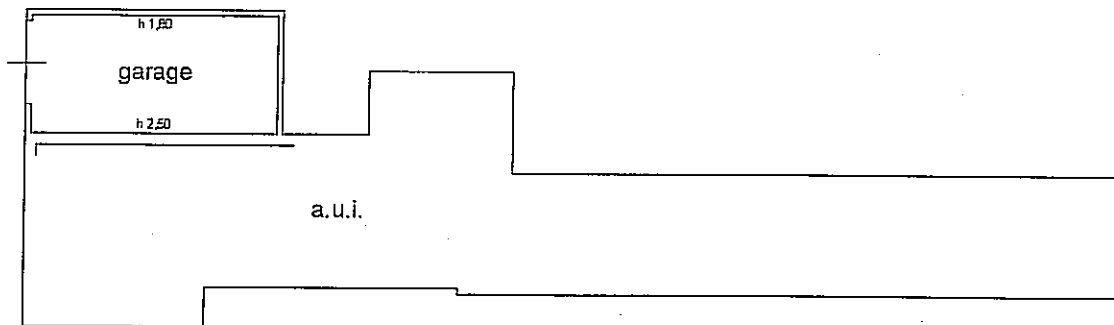
Architetti

Prov. Ravenna

N. 335

Scheda n. 1 Scala 1:200

VIA BONIFICA n. 70 piano: T;



PIANO TERRA



Attestata Planimetria in atti

Data: 17/06/2014 - n. RA0048164 - Richiedente LOLLI

Foglio: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0168541 del 30/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna

Via Bonifica

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione: RA

Foglio: 109

Particella: 1333

Subalterno: 3

Compilata da:

Rinaldini Ettore

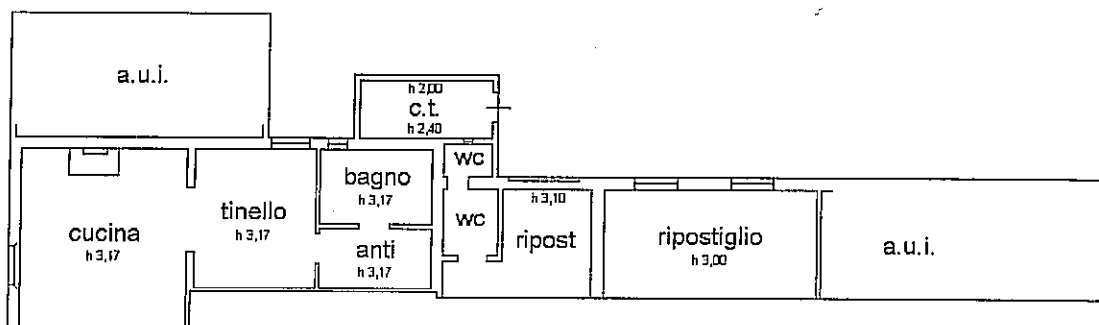
Iscritto all'albo:

Architetti

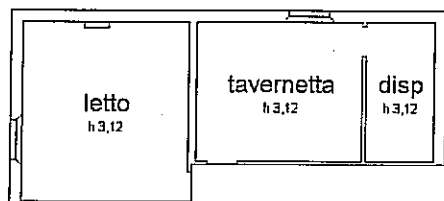
Prov. Ravenna

N. 335

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



VIA BONIFICA n. 70 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0168541 del 30/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna

Via Bonifica

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione: RA

Foglio: 109

Particella: 1333

Subalterno: 4

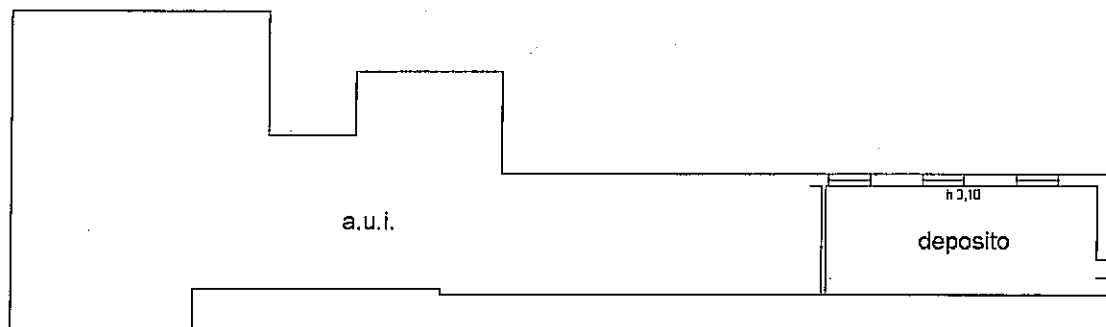
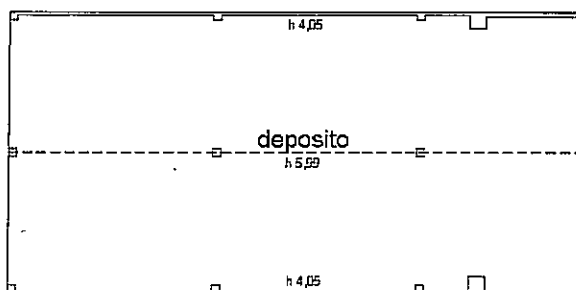
Compilata da:
Rinaldini Ettore

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ravenna

N. 335

Scheda n.1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Data: 17/06/2014 - Comune di RA V. BONIFICA (111997) - Sezione U.I.U. RA Foglio: 109 Particella: 1333 - Subalterno 4 - VIA BONIFICA n. 70 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 17/06/2014 - n. RA0048167 - Richiedente LOLLI

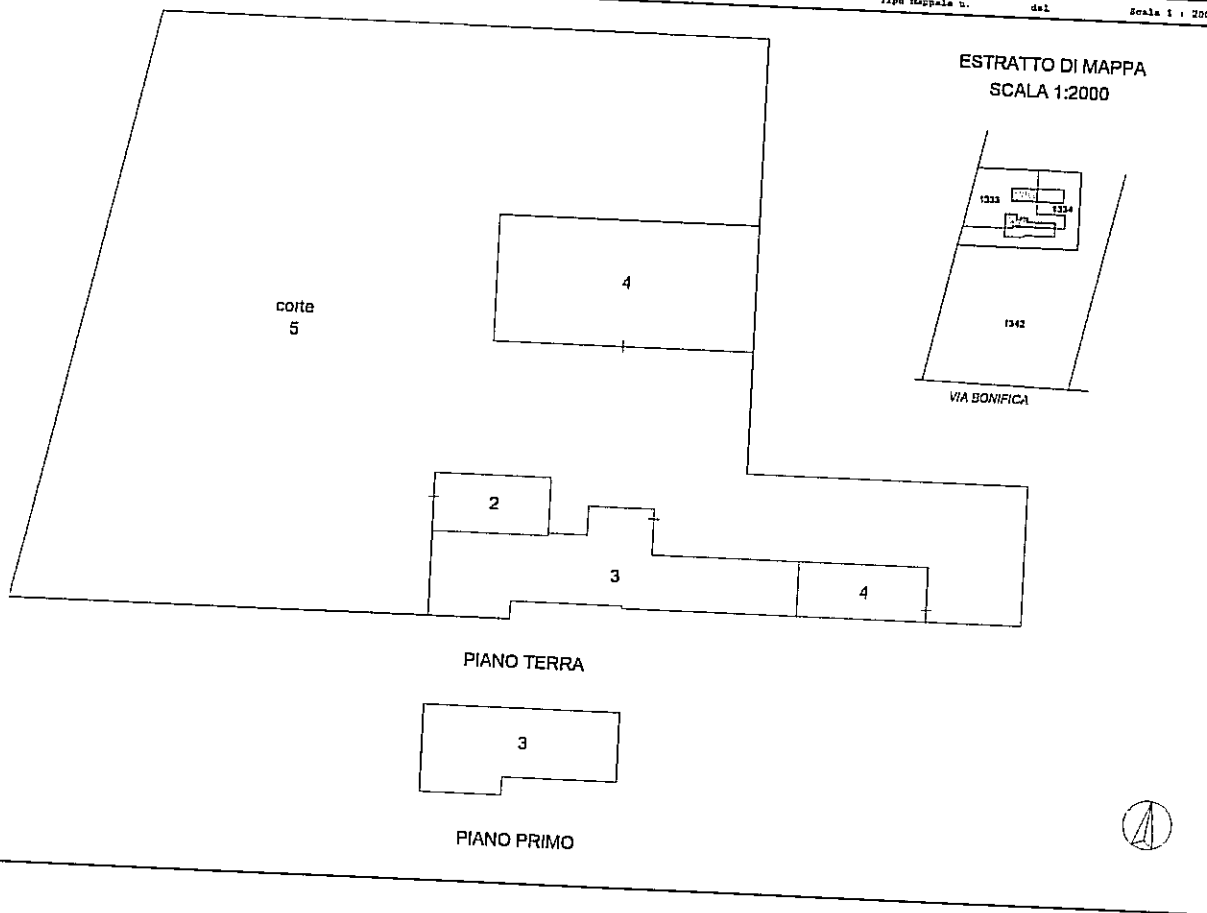
Det.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2014 - Comune di RAVENNA (H199) - < Sez.Urb.: RA - Foglio: 109 - Particella: 1333 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data: 16/06/2014
Totale schede: 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Prov. Ravenna

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Rinaldini Ettore	Incaricato all'atto: Architetto	Prov. RAVENNA	N. 335
Comune di Ravenna	Sezione: RA	Foglio: 109	Particella: 1333	Prorogazione n. 30/11/2009 del
Dimostrazione GRATIA dei subalterni	Tipo Mappa n. del		Scala 1 : 200	



Formulario di acquisizione: A4(297x420) - Formulario stampa richiedente: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.