

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI RAVENNA



*PERIZIA DI STIMA CON GIUDIZIO DI CONGRUITA'*

*E*

*DETERMINAZIONE VALORI*



**Procedura R.G. n. 13/2019**

**Concordato Preventivo**  
**“ARKAdesign S.a.s. di Bronzetti Daniele & C.”**



**G.D.** Dott. Alessandro FAROLFI  
**Comm. Giud.** Dott. Giuseppe BONGIOVANNI  
**C.T.U.** Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 20.12.2019

**tito palmieri** architetto

progettazione e servizi tecnici  
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: [tito.palm@virgilio.it](mailto:tito.palm@virgilio.it)

## PREMESSA

Con provvedimento in data 08.11.2019 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Alessandro Farolfi, vista l'istanza del Commissario Giudiziale Dott. Giuseppe Bongiovanni, nominava quale Consulente Tecnico, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. 18, con studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna, affidandogli l'incarico "per la determinazione del valore dei beni immobili messi a disposizione dai soci a favore della procedura..."

**Il sottoscritto accettava l'incarico** conferitogli e, in adempimento alle incombenze ad esso inerenti, dopo aver eseguito le necessarie visure catastali presso l'Agenzia del Territorio, aver verificato la consistenza e i valori dei beni oggetto delle relazioni peritali agli atti redatte dall'Architetto Stefania Baruzzi, aver esaminato sia la documentazione sia gli elaborati grafici messi a disposizione dalla Società richiedente il Concordato e dal su citato tecnico, procedeva ai sopralluoghi degli immobili, assumendo informazioni sul valore di beni simili e comparabili, dopo di che

### **redige la presente relazione peritale**

che, anche a causa dei limitatissimi tempi a disposizione, fornirà una breve individuazione, la consistenza e l'identificazione catastale dei beni, rimandando per la migliore

e più completa descrizione dei cespiti, le ispezioni ipotecarie, la regolarità urbanistico-edilizia e tutto quanto non espressamente richiesto, alle relazioni del citato perito di parte e/o ad eventuali successivi approfondimenti e integrazioni dovessero rendersi puntualmente necessarie, presupponendo quindi in linea di massima, ai fini della valutazione, la conformità degli immobili alle normative ed alla legislazione vigente.

Le superfici commerciali-ragguagliate sono, per lo più, quelle espresse nelle perizie dell'Arch. Baruzzi che sono state, dallo scrivente collaudate a campione ed arrotondate al metro-quadrato e devono pertanto intendersi indicative, in quanto comunque verificate solo graficamente su mappe e planimetrie, e non direttamente determinate mediante rilievo sul posto.

### **SCOPO DELLA STIMA**

Considerata l'ottica del Piano Concordatario (concordato misto), visto il quesito formulato e sentito il parere del Commissario Giudiziale, si è ritenuto utile proporre, per ogni Lotto, un **valore prudenziale di mercato** realizzabile nell'arco temporale – cinque anni - previsto dal Piano Concordatario stesso.

Inoltre, per ogni singolo Lotto, verrà indicato il criterio di stima adottato, ed espresso il parere, relativamente ai valori "più probabili di mercato", **indicati dal perito incaricato dalla Società, evidenziando, nel contempo, eventuali scostamenti di**

**valore rispetto a quanto indicato nel piano concordatario e relativa attestazione del professionista, determinando quindi la congruità (nell'arco di +/- il 10% circa) o la non congruità degli stessi.**

Per quanto riguarda l'elencazione dei beni si seguirà, in generale, quella proposta dal perito incaricato dalla Società richiedente il Concordato, così come per la formazione dei lotti, salvo opportune ulteriori suddivisioni o accorpamenti dovessero ritenersi più opportune o necessarie.

Infine, volendo già da oggi supporre anche un non auspicabile ma **eventuale scenario fallimentare**, si potrà, in linea di massima e salvo successive e più approfondite analisi del singolo cespite e delle condizioni di mercato al momento della eventuale cessione, prevedere per tale ipotesi un ulteriore **abbattimento dei valori prudenziali di mercato di circa il 15%.**

□□□□□

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

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

Il **valore** si riferisce al prezzo che sarà concordato, con

maggior probabilità, tra l'acquirente ed il venditore di un prodotto o di un servizio in un dato momento ed in un definito mercato.

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

Tutti questi saranno "altri valori"; comunque diversi dal **valore di mercato** che, così viene normalmente definito **secondo gli IVS International Valuation Standard ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**: *"Il valore di mercato è la somma di denaro per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Nel presente elaborato il valore di mercato dei beni in oggetto, è stato prioritariamente determinato utilizzando **il**

**metodo sintetico-comparativo di mercato (market approach)**, procedimento di stima basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, scambiati di recente. Tale metodo è utilizzabile per tutti i beni (fabbricati o terreni) per i quali si dispongano transazioni e/o quotazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato, operando opportune correzioni e aggiustamenti al caso specifico.

**Il metodo della capitalizzazione del reddito (income approach)**, raggruppa procedimenti di stima basati sulla capacità degli immobili di generare un reddito attuale o futuro. Tra questi **la valutazione reddituale** si basa sulla conversione del reddito di un immobile, dato da affitti o locazioni, in valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione; **il valore di trasformazione** si ottiene invece dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo della trasformazione comprendente tutti i costi diretti, indiretti, il profitto d'impresa e l'incidenza tra le diverse tempistiche inerenti l'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi, connessi con i tempi di realizzazione dell'opera (flussi di cassa).



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI  
E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

 **Lotto 1 – Appartamento con cantina e garage sito in  
Ravenna Via Tagliamento 35/E - (Fg. 105, Map. 1118, Sub. 15,  
Sub. 28, Sub. 30) pag. 7**

 **Lotto 2 - Abitazione sita in località Roncalceci (RA), Vicolo  
San Sisto n. 4 - (Fg. 230, Map. 418) pag. 13**



 **Lotto 1**

***Ubicazione e Consistenza***

Trattasi di porzioni di fabbricato residenziale condominiale sito a Ravenna in Via Tagliamento n. 35/E, in zona semi-centrale ed a poca distanza dal centro storico della città.

Precisamente, i beni in oggetto consistono in un appartamento posto al 2° piano, con accesso comune dal civico n. 35/E, tramite scala condominiale ed ascensore, con cantina e garage entrambi posti al piano interrato, oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, se e come esistenti.

L'appartamento sviluppato al piano secondo e terzo (sottotetto) risulta composto: al secondo piano da soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due terrazzi, mentre al terzo piano (sottotetto), accessibile da

scala interna, da locali di servizio, parzialmente modificati, tra cui un ulteriore bagno; l'alloggio si presenta con pavimentazione prevalentemente in legno sia al secondo piano che nel sottotetto ed in ceramica nei bagni; infissi in legno con vetro camera ed oscuranti in plastica, porte interne in legno tamburato. E' presente impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia esterna su terrazzo, ed impianto di condizionamento con macchina esterna sul medesimo terrazzo.

L'altezza interna dell'appartamento al secondo piano è di m 2,70, quelle del sottotetto variano da un minimo di m 1,00 circa sotto trave in gronda, ad un massimo di m 2,30 circa sempre sotto trave in colmo; l'altezza all'intradosso della catena in legno, ove presente (in bagno), è di m 1,79.

Il garage e la cantina, posti entrambi al piano sottostrada, sono raggiungibili internamente al fabbricato tramite scala condominiale ed ascensore; sono entrambi dotati di porta d'accesso in metallo, quella del garage con basculante e porta pedonale; esternamente l'accesso ai garage è consentito tramite rampa carrabile comune, da Via Tagliamento; l'altezza del piano interrato è di m 2,50 circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è generalmente normale, i materiali e le finiture sono ovunque di buona qualità, coeva all'epoca di realizzazione del fabbricato, il pavimento il legno del secondo piano è parzialmente ammalorato.

La consistenza commerciale ragguagliata complessiva, comprensiva quindi di terrazzi, garage e cantina, verificata dalla perizia dell'Arch. Baruzzi, e similamente ragguagliata, è di **mq 90 circa**.

□□□□□□

### **Identificazione Catastale**

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, al Fg. 105, Mapp. 1118:**

- **sub. 15**, Via Tagliamento, p. 2-3, Z.C. 1, Cat A/3, Cl. 2, Consist. 3,5 vani, Sup. cat. tot. 69 mq, rendita € 352,48;
- **sub. 28**, Via Tagliamento, p. S1, Z.C. 1, Cat C/6, Cl. 3, Consist. 19 mq, Sup. cat. tot. 21 mq, rendita € 117,75;
- **sub. 30**, Via Tagliamento, p. S1, Z.C. 1, Cat C/2, Cl. 1, Consist. 5 mq, Sup. cat. tot. 7 mq, rendita € 14,20.

Il bene risulta così intestato:

[REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 1/1.**

Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte, assieme ad altre u.i., risulta identificata **nel C.T. del Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 105, Mapp. 1118, E.U. di mq 980.**

□□□□□□

### **Provenienza dei beni**

Per quanto riguarda la provenienza dei beni, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

□□□□□

### **Situazione occupazionale**

Per quanto riguarda la situazione occupazionale, si precisa che i beni in oggetto, al momento del sopralluogo, risultavano sostanzialmente, nella disponibilità della Società/del socio  richiedente il Concordato.

□□□□□

### **Esistenza di parti comuni e servitù**

Per quanto riguarda l'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

Si rimanda inoltre a quanto specificato nei titoli di provenienza.

□□□□□

### **Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento**

Per quanto riguarda l'esistenza di *Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento*, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

□□□□□

### **Atti pregiudizievoli**

Come citato in premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale verifica che potrà essere eventualmente eseguita se successivamente richiesta; si rimanda comunque a quanto già riportato perizia dell'Arch. Baruzzi.

Sinteticamente si riporta quanto segue:

- art. 3321 del 31.12.2012 - iscrizione;

- art. 3836 del 26.03.2019 – Vincolo di destinazione di immobili.

□□□□□

### ***Destinazione urbanistica e regolarità edilizia***

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** si rileva che i beni sono così individuati **nel RUE 2**: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici monobifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, art. Art.VIII.6.4 c1

-----

Per quanto attiene la regolarità edilizia, come citato in premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale verifica che potrà essere eventualmente eseguita se successivamente richiesta; si rimanda comunque a quanto già riportato dal perito della Società richiedente il Concordato.

In sede di sopralluogo si sono comunque riscontrate alcune difformità interne tra lo stato di fatto e i documenti a disposizione dello scrivente, tra cui la realizzazione di partizioni in cartongesso e la rimozione delle catene in legno costituenti le capriate del piano sottotetto nel vano di maggior superficie, mentre queste sono rimaste nel locale di servizio di minor superficie che è stato adibito a bagno; di tale circostanza si terrà conto in sede di valutazione.

□□□□□

### **Critério di Stima e valutazione dei beni**

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si concorda con l'Arch. Baruzzi per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, da "*Osservatorio Immobiliare 2019 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "*Rapporto 2019 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA (in allegati), il sottoscritto ritiene di attribuire agli immobili in oggetto un valore unitario di € 1.950,00/mq.

Da cui risulterà:

- Sup. comm. ragg. compless. mq 90 x € 1.950,00 = € 175.500,00.

□□□□□

### **Adeguamenti per detrazioni e/o aggiunte**

Al valore sopra determinato si ritiene di effettuare, come già in precedenza indicato, una decurtazione forfettariamente stimata in € 5.500,00 per le rimozioni ed i ripristini e/o le eventuali regolarizzazioni qualora possibili, delle difformità riscontrate, nonché dei relativi oneri tecnici, ottenendo **il valore**

**prudenziale di mercato** di: € 175.500,00 - € 5.500,00 = in fondo  
**€ 170.000,00 (centosettantamila/00).**

□□□□□

Considerato infine che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10% circa, il più probabile valore di mercato determinato dall' Arch. Stefania Baruzzi di € 178.000,00 **può ritenersi congruo** con il corrispondente valore dello scrivente di € 170.000,00.

▯▯▯▯

## **Lotto 2**

### **Ubicazione e Consistenza**

Trattasi di abitazione di tipo colonico, sita a Roncalceci, in Vicolo San Sisto, n. 4, località periferica, prevalentemente agricola, a circa 17 km sud-ovest da Ravenna.

L'immobile oggetto di stima si presenta attualmente in stato di abbandono, e denota uno stato di conservazione e manutenzione scadente, con evidente degrado ed ammaloramento generale ed alcuni crolli e dissesti delle strutture lignee, soprattutto in copertura.

Le strutture verticali sono in muratura, in parte danneggiate con fessurazioni visibili anche nei solai dove si sono verificati parziali crolli principalmente nei locali di servizio.

L'intero piano terra del corpo principale è sostanzialmente adibito a locali di servizio e cucina, con altezza media degli ambienti inferiore ai 2,70 m, mentre al piano primo si trovano gli

ambienti abitabili costituiti da quattro camere ed un servizio igienico, il tutto oltre ampia area cortilizia di catastali 3.000 mq anche questa in evidente stato di abbandono.

Lo stato di conservazione e manutenzione è generalmente scadente, così come i materiali e le finiture che sono ovunque coeve all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Si ribadisce ulteriormente che attualmente il fabbricato non è abitato o utilizzato e versa in stato di abbandono oramai da diversi anni.

La consistenza del fabbricato esistente, verificata dalla perizia dell'Arch. Baruzzi, e similamente ragguagliata, risulta allo scrivente di mq 208 circa; a questa vi è da aggiungere la quota dell'ampia area scoperta, di circa mq 2.800, che sarà ragguagliata come da D.P.R. 23.03.1988 N. 138 (Catasto) - "*area scoperta*" di pertinenza esclusiva: entro una superficie pari ai vani principali ed accessori a servizio diretto 10%; quota eccedente 2%. Da cui:

$$\text{mq } 208 \times 0,10 = 20,8 \text{ mq}$$

$$\text{mq } 2.800 - 208 = 2.592 \times 0,02 = 51,84 \text{ mq}$$

$$\text{mq } 20,08 + 51,84 = \text{in tondo } \underline{72 \text{ mq}}$$

**Consistenza complessiva ragguagl.**  $\text{mq } 208 + 72 = \text{mq } 280 \text{ circa}$

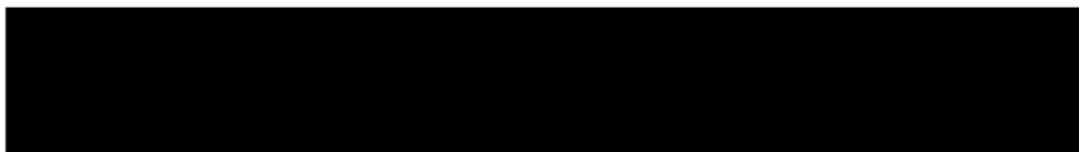
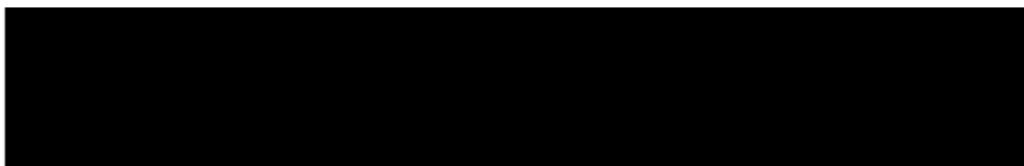
□□□□□□

### **Identificazione Catastale**

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, al Fg. 230, Mapp. 418,**

Vicolo San Sisto n.4, p. T-1, Cat A/3, Cl. 1, Consist. 8,5 vani, Sup. cat. tot. 230 mq, rendita € 592,63;

Il bene risulta così intestato:



Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 230, Mapp. 418, E.U. di mq 3.000.**

□□□□□□

#### ***Provenienza dei beni***

Per quanto riguarda la provenienza dei beni, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

□□□□□□

#### ***Situazione occupazionale***

Per quanto riguarda la situazione occupazionale, si precisa che i beni in oggetto, al momento del sopralluogo, risultavano sostanzialmente nella disponibilità della Società richiedente il Concordato.

□□□□□□

#### ***Esistenza di parti comuni e servitù***

Per quanto riguarda l'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

Si rimanda inoltre a quanto specificato nei titoli di provenienza.

□□□□□

### ***Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento***

Per quanto riguarda l'esistenza di *Vincoli e normativa edilizio-urbanistica di riferimento*, si rimanda a quanto già trattato e specificato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

□□□□□

### ***Atti pregiudizievoli***

Come citato in premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale verifica che potrà essere eventualmente eseguita se successivamente richiesta; si rimanda comunque a quanto già riportato nella perizia dell'Arch. Baruzzi.

Sinteticamente si riporta quanto segue:

- **art. 2456 del 01.07.2011** - iscrizione;
- **art. 3836 del 26.03.2019** - Vincolo di destinazione di immobili.

□□□□□

### ***Destinazione urbanistica e regolarità edilizia***

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** si rileva che i beni sono così individuati **nel RUE 2**: Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola, Art. VI.2.3.

È inoltre individuato in: Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml...), Art. IV.2.3 c4.

-----

Per quanto attiene la regolarità edilizia, come citato in premessa, non si è al momento direttamente provveduto a tale verifica che potrà essere eventualmente eseguita se successivamente richiesta; si rimanda comunque a quanto già riportato dal perito della Società richiedente il Concordato.

□□□□□

### **Criterio di Stima e valutazione dei beni**

Relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si concorda con l'Arch. Baruzzi per il Criterio di Stima "**sintetico - comparativo**" adottato, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, da "*Osservatorio Immobiliare 2019 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "*Rapporto 2019 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA (in allegati), il sottoscritto, sostanzialmente concordando con l'Arch. Baruzzi, ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto un valore unitario, solo di poco inferiore, di: € 380,00/mq.

Da cui **il valore prudenziale di mercato** risulterà di:

- Sup. comm. ragg. compless. mq 280 x € 380,00 = € 106.400,00

in tondo, € 106.000,00 (centoseimila/00).

□□□□□

Considerato infine che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10% circa, il più probabile valore di mercato determinato dall'Arch. Baruzzi di € 100.000,00 **può ritenersi congruo** con il corrispondente valore dello scrivente di € 106.000,00.

▮▮▮▮

## RIEPILOGO VALORI IMMOBILI E VERIFICA CONGRUITA'

L O T T O	UBICAZIONE	Valore di mercato Arch. Baruzzi	Valore prudenziale di mercato arch. Palmieri	con grui tà
1	Appartamento con garage e cantina , in Ravenna, Via Tagliamento n. 35/E	€ 178.000,00	€ 170.000,00	C.
2	Abitazione in Roncalceci (RA) , Vicolo San Sisto n. 4	€ 100.000,00	€ 106.000,00	C.
	<b>Totale</b>	<b>€ 278.000,00</b>	<b>€ 276.000,00</b>	<b>C.</b>

▮▮▮▮

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

Ravenna, 20.12.2019

arch. Tito Palmieri