



PERIZIA TECNICO ECONOMICA

RIGUARDANTE UN IMMOBILE SITO

IN FORNACE ZARATTINI - RA -

VIA VALLE BARTINA N. 10

PROPRIETA': SIDERURGICA RAVENNATE SRL



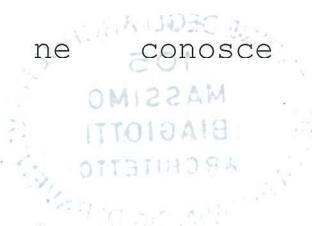
RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Biagiotti Arch. Massimo nato a Ravenna il 08.03.37, ivi domiciliato in v. della Lirica n. 61, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ravenna al n. 105, ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 727, su incarico ricevuto dal Sig. Antoniaci Alder quale amministratore della Soc. Siderurgica Ravennate Srl con sede in Mezzano (RA) via Bonvicini n. 22, proprietaria di un immobile sito in Ravenna - Fornace Zarattini via Valle Bartina n. 10, redige la sott'estesa perizia di stima asseverata con giuramento al fine di determinarne il probabile valore di mercato.

Ad assolvimento dell'incarico conferitogli, lo scrivente espone quanto segue.

PREMESSO

Prima di definire le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno precisare che essendo stato progettista e direttore dei lavori dell'immobile oggetto di stima ne conosce intimamente le caratteristiche



strutturali e funzionali, nonché le peculiarità dei materiali impiegati nella realizzazione.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere ad una stima sintetica applicando quindi valori unitari, sintenticamente determinati attraverso ponderati raffronti partendo da prezzo noti di immobili aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche. La tecnica di stima adottata consiste quindi essenzialmente nel determinare quali sono gli immobili da ritenersi analoghi al fabbricato da valutare. Il riconoscimento di questa analogia ha necessariamente bisogno di una profonda conoscenza dell'ambiente economico nel quale i fabbricato sono posti, essendo evidente che il più probabile valore di mercato è influenzato da fattori intrinseci quanto da fattori estrinseci al fabbricato in argomento.

Fra le condizioni intrinseche lo scrivente ritiene opportuno considerare:

L'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il fabbricato è destinato, il grado di finitura e lo stato di manutenzione e conservazione, l'altezza dei vani, la consistenza complessiva.

Fra le condizioni estrinseche si è tenuto conto del collegamento con la città, la salubrità o

meno della zona in cui sorge l'immobile, le viabilità, la maggiore o minore esistenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di acqua potabile, di gas, di rispondenza o meno della zona ove sorge il fabbricato o particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio di professioni o del commercio, od a particolare preferenza o meno da parte di ceti produttivi.

1) Ubicazione

Si ritiene utile sottolineare che mentre nel 1970, anno di inizio dell'attività, Fornace Zarattini poteva essere considerata una località del forese rispetto alla città, oggi si è perfettamente integrata come periferia della città di Ravenna.

2) Identificazione Catastale

Lo stabilimento industriale è così censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna:

- foglio 68 mapp. 147, sub 3 v. Valle Bartina n. 10, p.T., Z.C. 3, cat. D/1, R.C. Euro 3.286,22.
- foglio 68, mapp. 51, sub 3, v. Trav. Di v. Faentina p. S1-T-1, Z.C. 3, cat A/3, Cl. 1, vani 6 R.C. Euro 418,33



- foglio 68, mapp. 51, sub. 4 via Valle Bartina
n. 10, p.T.-1, Z.C. 3, Cat. D/1. R.C. Euro
29.283,11.

3) Licenze di costruzione

Lo stabilimento industriale è stato costruito
in forza delle seguenti concessioni edilizie
rilasciate dal Comune di Ravenna:

- Aut. Ed. n. 2240 del 28.10.67 - P.G. 34916
- Aut. Ed. n. 726/68 del 25.05.1968 - P.G. 46744/67
- Aut. Ed. n. 1655 del 31.08.68 - P.G. 10484/68
- Aut. Ed. n. 1067 del 28.05.69 - P.G. 2854/69
- Aut. Ed. n. 3381 del 30.10.69 - P.G. 38498/69
- Aut. Ed. n. 2941 del 05.02.72 - P.G. 31301/71
- Aut. Ed. n. 1517 del 31.07.1972 - P.G. 7032
- Aut. Ed. n. 2182 del 03.10.1972 - P.G. 8347
- Aut. Ed. n. 3001 del 30.12.1972 - P.G. 37460
- Aut. Ed. n. 2481 del 25.10.73 - P.G. 22730/73
- Aut. Ed. n. 3022 del 20.12.1973 - P.G. 34606
- Aut. Ed. n. 2238 del 11.09.76 - P.G. 20544/76
- Conc. Ed. n. 498/79 del 28.03.79 - P.G. 17343
- Conc. Ed. n. 2122/79 del 30.08.79 - P.G. 18509
- Conc. Ed. n. 2332/79 del 08.10.1979 - P.G. 23884
- Conc. Ed. n. 2698 del 02.11.1979 - P.V. 23885
- Conc. Ed. n. 508/80 del 21.04.1980 - P.G. 40134
- Conc. Ed. n. 2990/81 del 24.12.1981 - P.G. 20210
- Conc. Ed. n. 1247/82 del 12.07.82 - P.G. 18209

- Conc. Ed. n. 2008/82 del 18.10.82 - P.G. 24129
- Conc. Ed. n. 1858/85 del 09.09.85 - P.G. 9091
- Conc. Ed. n. 1460 del 27.09.86 P.G. 31659/86
- Abitabilità del 22.11.89 P.G. 50891/85
- Conc. Ed. n. E312/89 del 14.12.89 - P.G. 22783/88
- Conc. Ed. in var. n. 159 del 05.02.1991 - P.G. 33582/90
- Conc. Ed. n. 601 del 13.04.92 - P.G. 5621/92
- Conc. Ed. n. 2387 del 18.11.92 - P.V. 34599/92
- Conc. Ed. in san. n. 2758 del 01.12.93 P.G. 33935/93
- Condono edilizio del 24.02.95 P.G. 21068
- Conc. Ed. n. 2329 del 12.01.2000 - P.G. 46413/99

Il fabbricato è stato reso agibile in data 22.11.1989 - P.G. 50891 ed è stata fatta domanda di agibilità in data 31.07.92 - A.C. 4135

4) Conformità legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 01.12.1993 è stata rilasciata concessione Edilizia a sanatoria n. 2758 - P.G. 33935.

In data 24.02.95 è stata presentata domanda di condono edilizio con relativo versamento di oblazione.

La conformità di tutti gli immobili in oggetto, rispetto ai progetti concessionari rende gli stessi

immobili perfettamente rispondenti alle autorizzazioni sopra descritte.

5) Gravami

Sulle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 68 mapp. 332 sub 1 e mapp. 331 sub 1 esistono i seguenti gravami:

- a) Ipoteca con atto Mirri 2004 a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
- b) Ipoteca con atto Mirri 2005 a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO SPA
- c) Ipoteca iscritta da RAVENNA ENTRATE SPA
- d) Ipoteca con atto Bugani 2009 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA SPA

6) Identificazione urbanistica

Il vigente P.R.G. adottato con delibera Consiliare 52184/538 del 21.12.93 destina l'area in argomento a zona artigianale industriale D3.

7) Caratteristiche costruttive

L'immobile ad uso industriale, di cui si tratta, è costituito da una palazzina ad uso uffici ed abitazione custode e da capannoni adibiti a laboratorio ed officina industriale.

La palazzina sorge su fondazioni in c.a. e la parte in elevazione, che si sviluppa al Piano Scantinato, Piano Rialzato e Piano Primo, è in muratura portante di laterizio e c.a.

I solai di piano sono in laterocemento, così quello di copertura, a falde, con manto in coppi di laterizio. I pavimenti sono in ceramica ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vernice trasparente e vetro semplice.

I capannoni sorgono su fondazioni in c.a. e la parte in elevazione è a struttura mista, in parte con pilastri in c.a. che portano copponi in c.a.p. e in parte con pilastri in acciaio HE che portano travi ed barcarecci in acciaio e manto in fibrocemento con pannelli fonoassorbenti all'intradosso.

I tamponamenti sono in pannelli di c.a. coibentati.

La pavimentazione è di tipo industriale in c.a. con spolvero superficiale di quarzo antiscivolo.

I portoni di accesso sono in ferro finestra vetrati ed i telai delle finestrate pure in ferro finestra. In alcune zone vi sono lucernai a solaio in policarbonato.

Impianti:

- Idrico-sanitario con l'allacciamento all'acquedotto comunale;
- Elettrico a norma;



- Di distribuzione a gas metano alle caldaie ed alla cucina;
- Di riscaldamento a radiatori, con caldaia a gas metano.
- Di riscaldamento (laboratorio ed officina) con gruppi ad aria calda a gas metano;
- Di distribuzione telefonica nei vani principali;
- Antincendio;
- Rete a fibre ottiche per il collegamento seriale alle macchine a comando elettronico;
- Impianto ossigeno;
- Carri ponte n. 18
- Estrazione fumi.



Gli immobili sono così descritti:

Palazzina

Piano Scantinato

- Ripostigli e C.T. mq. 110,00 x 1,00 = mq. 110

Piano Rialzato

- Ingresso, attesa, ufficio, servizi

Ufficio, ufficio, ufficio, ufficio e

v. scala mq. 214,50 x 2,00 = mq. 429,00

- Scale esterne mq. 6,50 x 0,80 = mq. 5,20

Piano Primo

- V. scala, cucina, pranzo, bagno,

letto e letto mq. 106,22 x 2,00 = mq. 212,44

Balcone mq. 3,78 x 0,80 = mq. 3,02

Stabilimento

Piano Terra

- Lavorazione materiali ferrosi,
depositi, laboratorio, servizi e
spogliatoi:

mq. 4.466 x 1,00 = mq. 4.466,00

Piano primo

- V. scale, depositi e servizi:

mq. 96,00 x 1,00 = mq. 96,00

Totale mq. **5.321,66**

8) Valore degli immobili

Si assume come metodo di stima, per la valutazione degli immobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della comodità di allacciamento alla rete strada ed autostradale. Del fatto che la zona è diventata uno dei poli commerciali più importanti della città, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di finitura e dello stato di conservazione.

Tenuto conto di quanto sopra esposto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, alla

data odierna, può essere quantificato in € 2.750.000,00 (duemilionesettecentocintocinquantamila/00), e di pronto realizzo di € 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00).

In fede

Il tecnico incaricato
Biagiotti arch. Massimo



Ravenna, 9 febbraio 2015

REPUBBLICA ITALIANA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA CON GIURAMENTO

L'anno 2015 in questo giorno 9 del mese di febbraio in Ravenna, nella Cancelleria Civile del Tribunale di Ravenna, il sottoscritto arch. Massimo Biagiotti nato a Ravenna il 08.03.37, domiciliato in v.le della Lirica n. 61 - Ravenna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 105, presenta l'unita relazione tecnico-economica relativa ad un immobile in Fornace Zarattini - Ravenna via Valle Bartina n. 10 e chiede di volerla asseverare con giuramento.

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta ed ammonendo il componente sull'importanza morale, invita a prestare il giuramento che effettivamente presta, ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Massimo Biagiotti".

state affidate al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Del che è verbale.

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario F1
ANTONINO UCCELLO

Ravenna, 9 febbraio 2015

IL PERITO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
105
MASSIMO
BIAGIOTTI
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

MASSIMO
BIAGIOTTI
ARCHITETTO
105

ELENCO ALLEGATI:

- *Stralcio di Regolamento Urbanistico Edilizio*
- *Documentazione fotografica*
- *Planimetria generale*
- *Estrato di Mappa catastale*
- *Visure catastale e planimetrica*
- *Ispezioni ipotecarie*



Regolamento Urbanistico Edilizio

RUE 2 - Regimi normativi della città esistente
e del territorio extraurbano

ADOTTATO il 03/07/08 con delibera di C.C. n. 64552/102
APPROVATO il 28/07/09 con delibera di C.C. n. 77035/133
PUBBLICATO il 26/08/2009 sul B.U.R. n. 152/2009



Articolo	Art. VI.46
Titolo	Spazio urbano Titolo VI
Sottotitolo	Città consolidata o in via di consolidamento Art. VI. 31
Componente	SU9 - Complessi, edifici, Impianti per attività produttive
Classe	Prevalentemente per attività produttive Art. VI. 45
Strumento	RUE

[Art. VI.46] Disciplina dei tessuti e/o manufatti per attività produttive

1. Le zone oggetto di piani particolareggiati e/o progetti unitari approvati individuate con specifica perimetrazione nelle tavole RUE 2, ricadenti nelle componenti di cui al precedente art. VI.45, sono disciplinate dall'art. I.11. In caso di variante al PUA e/o PU in corso di validità oltre alle prescrizioni grafiche e normative delle presenti norme dovrà essere rispettata la seguente prescrizione aggiuntiva:

- per i **PUA**: aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della **ST** di cui almeno 1/3 a parcheggio
- per i **PU**: sono confermate le aree pubbliche del progetto originario, salvo adeguamento alle eventuali diverse indicazioni grafiche del RUE

2. I complessi, edifici e impianti per attività *industriale - artigianale* esistenti e di completamento di cui al precedente art. VI.45, punto a.1) sono aree già urbanizzate, prevalentemente inserite nella realtà urbana e/o comunque tali che per dimensioni e tipo di attività possono servire realtà urbane limitrofe.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di attività:

- *Industriali produttive di tipo manifatturiero (Pr1)*
- *Artigianali produttive e laboratoriale (Pr2)*
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*

Sono inoltre ammessi *esercizi di vicinato (Co1)* solo se connessi all'attività produttiva, con esclusione del settore alimentare e comunque con **Sc** non superiore al 30% della **Sc** ammessa e concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione.

In tali Aree il RUE si attua con modalità *diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $I_{vl} \geq 0,5$, con un minimo di 10 ml fra edifici ricadenti in proprietà diverse
- $SF \geq \text{m}^2 1.500$, salvo diversa indicazione grafica di RUE
- $De = I_{vl}$
- Distanza dal confine stradale $\geq \text{m} 6,00$ o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = I_{vl} , con un minimo di ml 5,00

Per attività produttive in attività qualora alla data di adozione delle presenti norme sia esaurita la potenzialità edificatoria è ammesso un ampliamento fino a $\text{m}^2 200$ di **Sc**, purché all'interno della sagoma esistente.



Non concorrono al calcolo della **Sc** le tettoie e le pensiline al servizio di impianti ed attività produttive ed artigianali finalizzate a proteggere i materiali depositati e/o operazioni di carico-scarico.

3. I complessi, edifici e impianti per attività *industriale - artigianale* esterne ai centri urbani, di valenza territoriale o soggette a *Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato* di cui al precedente art. VI.45, punto a2) sono aree urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:

- *Industriali produttive di tipo manifatturiero (Pr1)*
- *Artigianali produttive e laboratoriale (Pr2)*
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*
- *Commercio all'ingrosso (Pr4 – Co9)*

Sono inoltre ammessi gli usi produttivi previsti dal **PUA** approvato e gli *Esercizi di vicinato (Co1)* e *Medio-piccole strutture di vendita (Co3)* (art. I.5); l'uso commerciale deve essere connesso alla attività produttiva principale, con **Sc** non superiore al 30% della **Sc** esistente e/o di progetto; per il settore alimentare comunque la classe dimensionale non potrà essere superiore a quella dell'esercizio commerciale di vicinato, ovvero con **Sv** fino a 250 m².

In tali aree il RUE si attua con modalità diretta semplice, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2, eccetto che per le aree soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato per le quali si applica quanto definito al precedente c1.

Nelle zone soggette ai vigenti progetti unitari per le aree industriali- artigianali del forese (P.U.A.I.F.), nelle aree industriali artigianali commerciali di Savio e Fosso Ghiaia, nelle arce dell'intervento Bassette e nelle aree con PIP approvato si applicano le norme specifiche dei relativi piani di utilizzo.

Per le attività produttive in attività vale quanto definito all'ultimo capoverso del comma precedente.



BIRAGHI
ARCHITETTO
DELLA PIAZZA DEL BRANCONI



DELLA PROVINCIA DI ANCONA
105
RASSIN
BIAGIOTTI
ARCHITETTO
1912



ORD. DELLA PROV. ...
ARCHITETTO
MASSIMO
BIASIDITI
ARCHITETTO
M. BIASIDITI



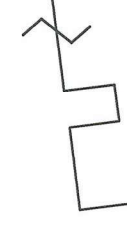
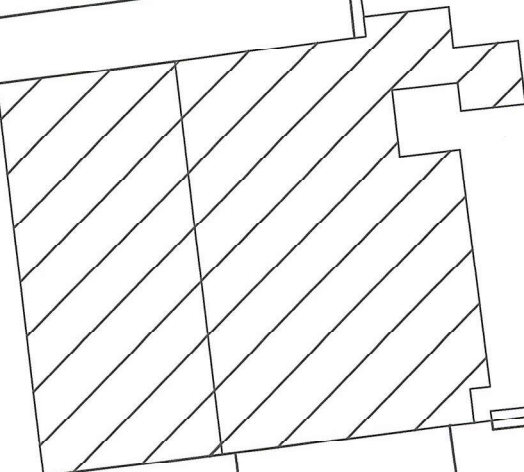
105
NASSIMO
BIABOTTI
ARCHITETTO
PROVINCIA DI AVERNA

VIA DEL RISTORO

VIA VALLE BARTINA

VIA

FAENTINA

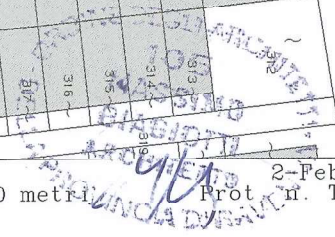


PLANIMETRIA



E=31700

1 Particella: 332



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2015

Dati della richiesta	Comune di RAVENNA (Codice: H199)
	Provincia di RAVENNA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RA Foglio: 68 Particella: 331 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RA	68	331	1	3		D/1				Euro 8.408,00	VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 14/07/2010 n. 7983.1/2010 in atti dal 14/07/2010 (protocollo n. RA0087855) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA VALLE BARTINA n. 10 piano: T;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	SIDERURGICA RAVENNATE S.R.L. con sede in RAVENNA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2012 Voltura n. 6611.1/2012 in atti dal 31/10/2012 (protocollo n. RA0125575) Repertorio n.: 31453 Rogante: NOTAIO IRA BUGANI Sede: RAVENNA Registrazione: UU Sede: RAVENNA n: 6137 del 30/10/2012 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA	00084340397* (1) Proprieta' per l/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



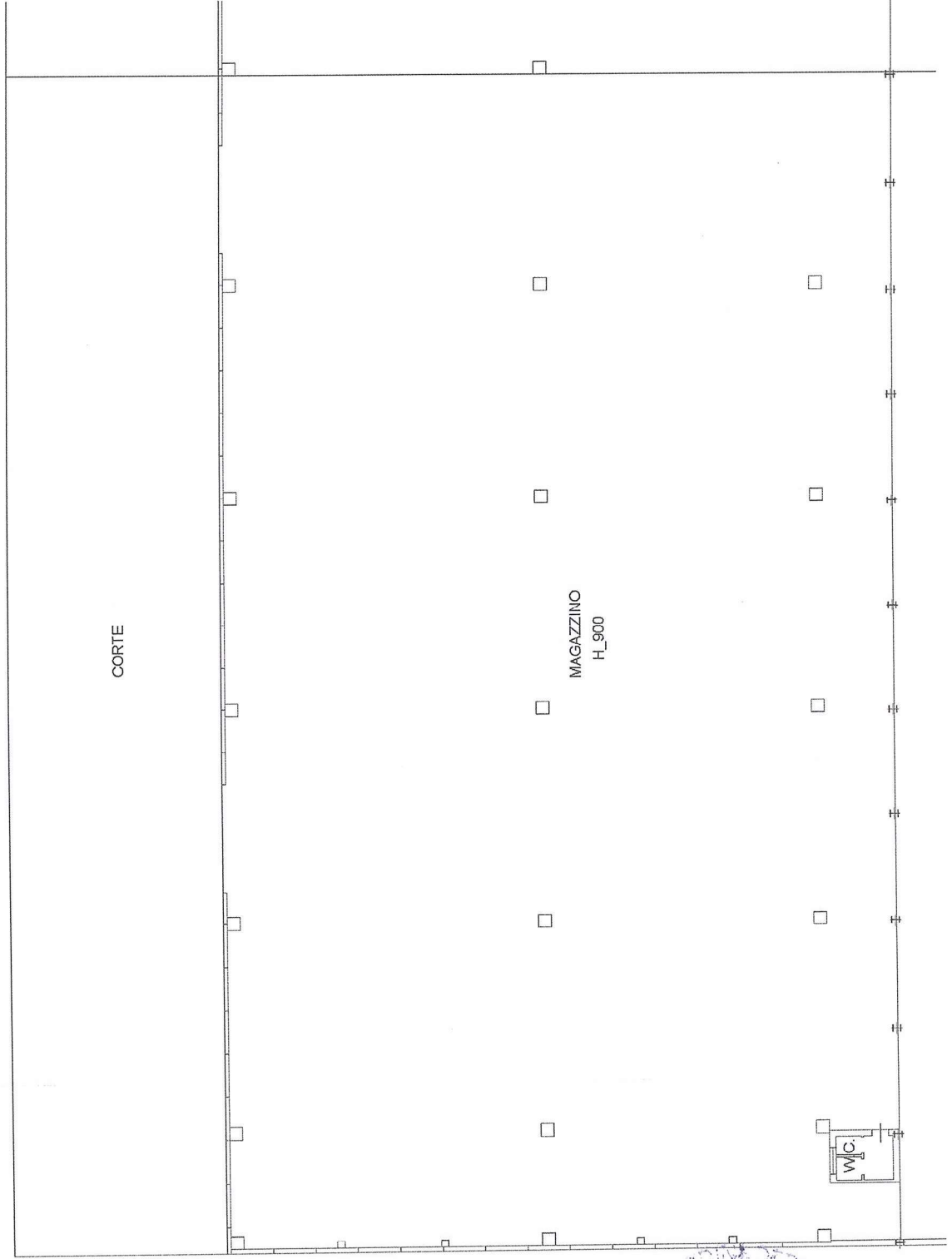
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
Via Valle Bartina

civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione: RA
Foglio: 68
Particella: 331
Subalterno: 1

Compilata da:
Biagiotti Massimo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ravenna N. 105

via del Ristoro



105
BIAGIOTTI
ARCHITETTO
CANTIERI - STUDIO - OFFICINA DEGLI ARCHITETTI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2015

Dati della richiesta	Comune di RAVENNA (Codice: H199)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAVENNA
	Sez. Urb.: RA Foglio: 68 Particella: 332 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RA	68	332	1	3		D/1				Euro 11.680,00	VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 14/07/2010 n. 7983.1/2010 in atti dal 14/07/2010 (protocollo n. RA0087855) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA VALLE BARTINA n. 10 piano: S1-T-1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIDERURGICA RAVENNATE S.R.L. con sede in RAVENNA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2012 Voltura n. 6611.1/2012 in atti dal 31/10/2012 (protocollo n. RA0125575) Repertorio n.: 31453 Rogante: NOTAIO IRA BUGANI Sede: RAVENNA Registrazione: UU Sede: RAVENNA n: 6137 del 30/10/2012 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA	00084340397*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
 Via Valle Bartina _____

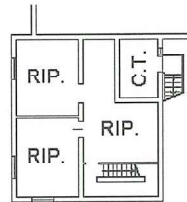
civ. 10

Identificativi Catastali:
 Sezione: RA
 Foglio: 68
 Particella: 332
 Subalterno: 1

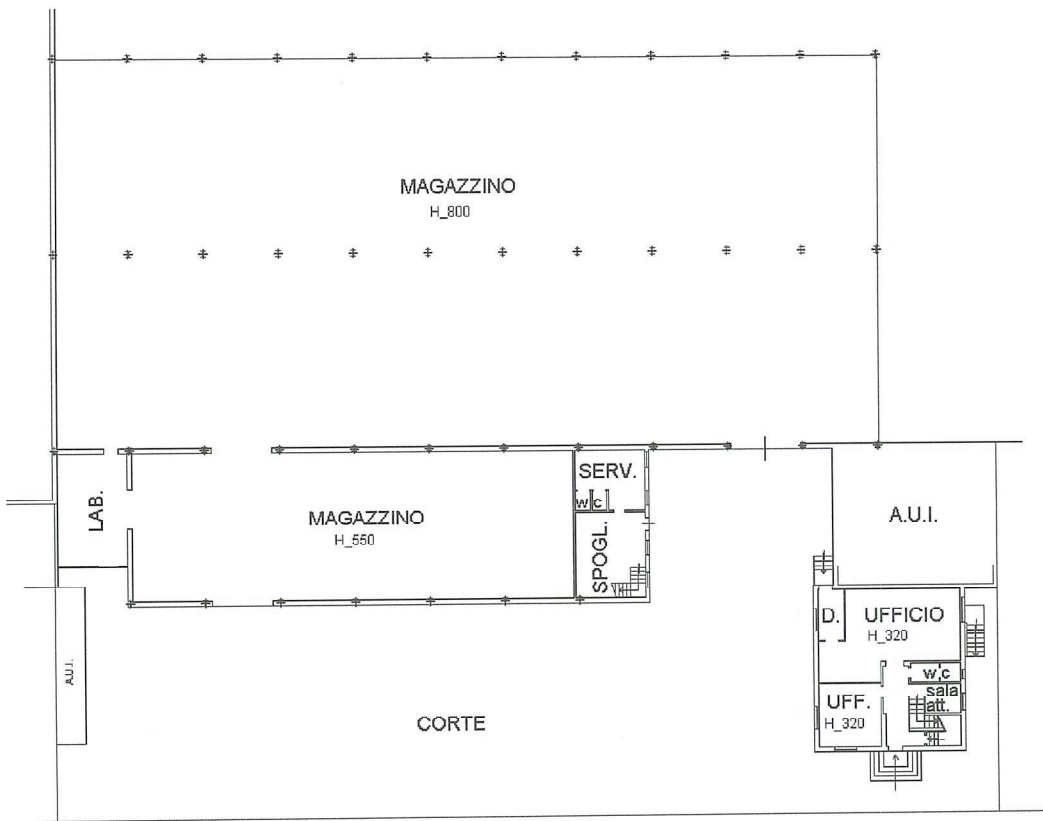
Compilata da:
 Biagiotti Massimo
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Ravenna

N. 105

cheda n. 1 Scala 1:500

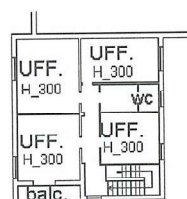
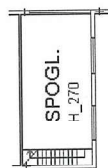


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA_190



VIA VALLE BERTINA

PIANO TERRA



PIANO PRIMO