

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

## *Cancelleria Fallimentare*

### RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

beni immobili siti in Crevalcore - BO

Concordato Preventivo n. 70/2015

(ns. rif. 0014/2016)

## Compagnia Immobiliare S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Commissari: Dott. Marco Carbone e Avv.to Lorenzo Parroni

Esperto designato: geom. Massimiliano Masia





1.	DATI GENERALI	2
2.	QUESITO E OPERAZIONI PERITALI	2
3.	DATI CATASTALI	3
3.1	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	3
4.	DESCRIZIONE DEI BENI	4
5.	SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	6
6.	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	7
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	7
8.	FOTOGRAFIE	11
	FOTOGRAFIE	11
	PIANTE	11
9.	VALORE DEI BENI	12
10.	ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	16
11.	DEFINIZIONI	16
12.	DISCLAIMER	18
13.	ALLEGATI	19





## 1. DATI GENERALI

**Società:** *Compagnia Immobiliare S.r.l. in liquidazione* – via Fratelli Laurana n. 4 – 00143 Roma

**Giudice Delegato:** *Dott. Claudio Tedeschi*

**Commissari:** *Dott. Marco Carbone* - Viale Libia n. 76 – 00199 Roma

*Avv.to Lorenzo Parroni* – Viale B. Buozzi n. 32 – 00197 Roma

**Perito estimatore:** *geom. Massimiliano Masia / Noëma studio associato* – via g. Galilei n. 2/1  
42124 Reggio Emilia

**Ubicazione degli immobili:** Crevalcore (BO)

**Relazioni collegate:** perizia immobili siti a Modena (PROT. OUT-2016-005351), perizia immobili siti a Castel Maggiore - BO (PROT. OUT-2016-005352), perizia immobili siti a San Giovanni in Persiceto - BO (PROT. OUT-2016-005354).

## 2. QUESITO E OPERAZIONI PERITALI

*Compagnia Immobiliare srl* ha presentato al Tribunale di Roma una domanda di concordato liquidatorio che è stato rubricato al cronologico 70/2015. Quali commissari sono stati nominati il *Dott. Marco Carbone* e l'*Avv.to Lorenzo Parroni* i quali si sono rivolti allo scrivente per determinare il più probabile valore ricavabile dalla vendita dei beni immobili della società nell'ambito della procedura di concordato di cui trattasi ovvero di verificare se il valore di mercato di cui alla relazione estimativa allegata alla proposta concordataria redatta dall'Ing. Simone de Marinis potesse ritenersi attendibile per tali fini. A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente direttamente e/o per tramite di collaboratori ha eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili nonché acquisito le notizie e i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico assegnato.





### 3. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		fabbricati										
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1										
N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
73	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	253			area urbana		169 mq			
74	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	289			area urbana		3972 mq			
75	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	290			area urbana		9722 mq			
76	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	281	3		area urbana		4515 mq			
77	Strada	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	302			area urbana		750 mq			
78	Strada	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	303			area urbana		1090 mq			
79	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	310			area urbana		5 mq			
80	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	280	1		area urbana		9336 mq			
81	Cabina gas metano	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	305	1		D/7				€	306,00
82	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	288	1		area urbana		3564 mq			
83	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	288	2		area urbana		3564 mq			
84	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	288	3		area urbana		3564 mq			
85	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	288	4		area urbana		3564 mq			
86	Strade	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	95	58			area urbana		38977 mq			
				59								
				363								
				97	54							
				98	30							
				2								
				99	3							
				100	1							
				30	17							
			101	8								
87	Strada	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	318			area urbana		690 mq			
88	Area	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	323			area urbana		2260 mq			
89	Area naturalistica	Comune di Crevalcore, via Zuccherificio n° 274	100	272			E/9				€	147,00

#### 3.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La superficie catastale dell'area urbana individuata dai mappali 1 e 30 del foglio 100 e dalle particelle allegate (mq 38.977) risulta essere differente da quella individuata al Catasto Terreni che risulta di 77.331 mq.





L'area di cui al mappale 272 (area naturalistica) non è stato oggetto di successiva trattazione in quanto da cedere al comune così come le altre aree afferenti alle strade, parcheggi e urbanizzazioni in genere.

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di Crevalcore (BO), piena proprietà di terreni edificabili a destinazione commerciale/produttiva/terziaria collocati all'interno dell'area industriale *Beni Comunali Borgata Orsi* situata ad est del paese sulla strada provinciale n. 1 che porta a San Matteo della Decima, la distanza da Bologna è di circa 35 km.

L'area in oggetto insiste su quella che era un tempo l'area occupata da uno zuccherificio.

L'accesso principale alla zona avviene da via dello Zuccherificio che si diparte da Via di Mezzo Levante che rappresentava l'asse viario principale di collegamento con il capoluogo prima della costruzione della variante della strada provinciale n. 1.

Al momento compagnia immobiliare ha la disponibilità lotti situati all'interno di tre grosse macroaree situate all'interno del PP:

- una di forma rettangolare è ricompresa tra le vie della Risaia, via Zuccherificio e via delle Granaglie, su di essa insistono i **lotti D2 18, F19, D4 7** rispettivamente delle Superfici Fondiarie di 9.722 mq, 3.972 mq, 14.256 mq su cui è possibile costruire le Superfici Complessive rispettivamente di 7.800 mq, 2.508 mq, 9.515 mq.
- una di forma rettangolare situata tra via delle granaglie e via della risaia, su di essa insiste il lotto F 17, della Superficie Fondiaria di 2.260 mq su cui è possibile costruire la Superficie Complessiva di 1.536 mq. Si segnala che il **lotto F 17 insiste sia sulla proprietà di Compagnia Immobiliare sia su quella di proprietà di F.lli Gibertini Fu**





**Gino spa** per cui le metrature indicate sugli elaborati di progetto sono state ridotte proporzionalmente<sup>1</sup>. La porzione del lotto che risulta di proprietà di **Compagnia Immobiliare** risulta fisicamente perimetrata sui lati sud-est-ovest e risulta occupata da materiali e mezzi della ditta **Alga Trasporti** senza alcun titolo noto.

- una di forma rettangolare situata sul confine ovest confinante su due lati con lotti già costruiti su cui insiste il **lotto D2 2.2** della Superficie Fondiaria di 9.336 mq su cui è possibile costruire la Superficie Complessiva di 6.640 mq; a tal proposito occorre specificare come gli elaborati di progetto prevedano per questo lotto una **SC** maggiore di 1.000 mq rispetto a quella indicata tuttavia la stessa è stata **ridotta in virtù dell'accordo di non edificazione di cui all'atto a ministero Dott. Guido Bellani rep. 20530/11266 del 29/12/2010 trascritto a Bologna in data 10/11/2011 ai n.ri 29374 RP e 45972 RG** con il quale **Compagnia Immobiliare srl** ha rinunciato allo sfruttamento di parte della superficie complessiva per 1.000 mq affinché la ditta **Borsari spa** potesse ottenere dal comune l'autorizzazione per l'incremento edificatorio per il proprio lotto confinante sul lato sud<sup>2</sup>.

**Complessivamente i lotti edificabili di progetto hanno una superficie fondiaria pari a 43.697 mq su cui si può realizzare una Superficie Complessiva pari a 31.726 mq.**

**NB:** al momento vi è completa corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali o planimetrie fatta eccezione per il mappale 323 su cui insiste il lotto F17.

I lotti risultano in parte ingombri di materiali di risulta in parte provenienti dalle demolizioni delle strutture preesistenti.

<sup>1</sup> Nella perizia dell'ing. De Marinis le superfici sono state calcolate per intero come da progetto ma non si hanno elementi noti che portino a ritenere che vi siano state cessioni di cubatura o altro.

<sup>2</sup> Vedi allegato n. 5.





La lottizzazione di cui sono porzione i lotti edificabili in oggetto, risultano autorizzate da:

- Convenzione Edilizia per Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all'atto ministero Segretario Comunale del Comune di Crevalcore del 02.05.2002, repertorio n. 1901, registrato e trascritto a Bologna il 27.05.2001 al n. 16325
- Successiva Convenzione Edilizia a rogito Notaio Anna Guglielmi in Crevalcore in data 08.09.2005, repertorio n. 113294, registrato e trascritto a Bologna il 20.09.2005 al n. 31762 - Approvazione con D.C.C. n. 94 del 20.12.2010 della Variante specifica al P.R.G. ai sensi dell'Art. 15, comma 4, lettera c), punto 1 della L.R. 47/78 e s.m.i. – Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a destinazione Produttiva, denominato “Ex Zuccherificio” Zona D2 in Località Beni Comunali, in variante al P.R.G.;
- Successiva Convenzione Edilizia a rogito Notaio Domenica Perseo in Mirandola in data 05.05.2011, repertorio n. 1759/926, registrata e trascritta a Bologna 09.05.2011 al n. 12346

## 5. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

I terreni oggetto di stima sono stati interessati dai seguenti titoli autorizzativi<sup>3</sup>:

- Concessione edilizia n° 106/2002 rilasciato in data 11/09/2002 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Zuccherificio.
- Concessione edilizia n° 158/2003 rilasciato in data 28/10/2003 per varianti in corso d'opera alle urbanizzazioni dell'area ex Zuccherificio.
- Delibera del consiglio comunale n° 51/2004 del 26/04/2004 per l'approvazione di variante al Piano particolareggiato con migliore definizione delle zone urbanistiche.
- Richiesta di variante al Piano Particolareggiato presentata in data 01/03/2010.

<sup>3</sup> Vedi allegato 5;





- Delibera del consiglio comunale n° 94/2010 del 20/12/2010 per l'approvazione di variante al Piano Particolareggiato.

## 6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutte le unità sono attualmente libere nella disponibilità della proprietà.

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 05/10/2002 al n°10139 di R.P. e al n° 46615 di R.G. a favore Monte dei Paschi di Siena Merchant, per la somma di 2.750.000,00 €, annotazione iscritta in data 21/06/2006 al n° 661 di R.P. e al n° 4586 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/01/2007 al n° 608 di R.P. e al n° 4977 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/01/2007 al n° 988 di R.P. e al n° 6736 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/02/2007 al n° 1946 di R.P. e al n° 11894 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 27/08/2008 al n° 9514 di R.P. e al n° 51492 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 16/10/2007 al n° 11110 di R.P. e al n° 61509 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 06/08/2008 al n° 10690 di R.P. e al n° 48617 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 28/10/2008 al n° 14322 di R.P. e al n° 60799 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 17/06/2009 al n° 9799 di R.P. e al n° 32442 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/07/2009 al n° 11272 di R.P. e al n° 41665 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 07/09/2009 al n° 12463 di R.P. e al n° 47037 di R.G. per







restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 28/09/2009 al n° 13615 di R.P. e al n° 50260 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 02/11/2009 al n° 15434 di R.P. e al n° 57343 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 26/03/2010 al n° 2646 di R.P. e al n° 13707 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/08/2010 al n° 7610 di R.P. e al n° 41257 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 30/11/2010 al n° 9693 di R.P. e al n° 53711 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 18/09/2012 al n° 4889 di R.P. e al n° 36022 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 05/12/2014 al n° 4497 di R.P. e al n° 43371 di R.G. per restrizione dei beni.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 05/10/2002 al n° 10140 di R.P. e al n° 46615 di R.G. a favore *Banca Agricola Mantovana S.p.a.*, per la somma di 2.750.000,00 €, annotazione iscritta in data 21/01/2006 al n° 662 di R.P. e al n° 4587 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/01/2007 al n° 609 di R.P. e al n° 4978 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/01/2007 al n° 989 di R.P. e al n° 6737 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/02/2007 al n° 1947 di R.P. e al n° 11895 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 27/08/2007 al n° 9515 di R.P. e al n° 51493 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 16/10/2007 al n° 11111 di R.P. e al n° 61510 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 06/08/2008 al n° 10691 di R.P. e al n° 48618 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 28/10/2008 al n° 14323 di R.P. e al n° 60800 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 17/06/2009 al n° 9798 di R.P. e al n° 32441 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/07/2009 al n° 11273 di R.P. e al n° 41666 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 07/09/2009 al n° 12464 di R.P. e al n° 47038 di R.G. per restrizione dei beni,





annotazione iscritta in data 28/9/2009 al n° 13616 di R.P. e al n° 50261 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 02/11/2009 al n° 15435 di R.P. e al n° 57344 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 26/03/2010 al n° 2647 di R.P. e al n° 13708 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/08/2010 al n° 7611 di R.P. e al n° 41258 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 30/11/2010 al n° 9694 di R.P. e al n° 53712 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 18/09/2014 al n° 4890 di R.P. e al n° 36023 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 05/12/2014 al n° 4498 di R.P. e al n° 43372 di R.G. per restrizione dei beni.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 05/10/2002 al n° 10141 di R.P. e al n° 46615 di R.G. a favore *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.*, per la somma di 2.750.000,00 €, annotazione iscritta in data 21/01/2006 al n° 663 di R.P. e al n° 4588 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/01/2007 al n° 610 di R.P. e al n° 4979 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/01/2007 al n° 990 di R.P. e al n° 6738 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 23/02/2007 al n° 1948 di R.P. e al n° 11896 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 27/08/2007 al n° 9516 di R.P. e al n° 51494 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 16/10/2007 al n° 11112 di R.P. e al n° 61511 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 06/08/2008 al n° 106921 di R.P. e al n° 48619 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 28/10/2008 al n° 14324 di R.P. e al n° 60801 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 17/06/2009 al n° 9800 di R.P. e al n° 32443 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/07/2009 al n° 11274 di R.P. e al n° 41667 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 07/09/2009 al n° 12465 di R.P. e al n° 47039 di R.G. per restrizione dei beni,





annotazione iscritta in data 28/9/2009 al n° 13617 di R.P. e al n° 50262 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 02/11/2009 al n° 15436 di R.P. e al n° 57345 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 26/03/2010 al n° 2648 di R.P. e al n° 13709 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/08/2010 al n° 7612 di R.P. e al n° 41259 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 30/11/2010 al n° 9695 di R.P. e al n° 53713 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 18/09/2014 al n° 4891 di R.P. e al n° 36024 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 05/12/2014 al n° 4499 di R.P. e al n° 43373 di R.G. per restrizione dei beni.

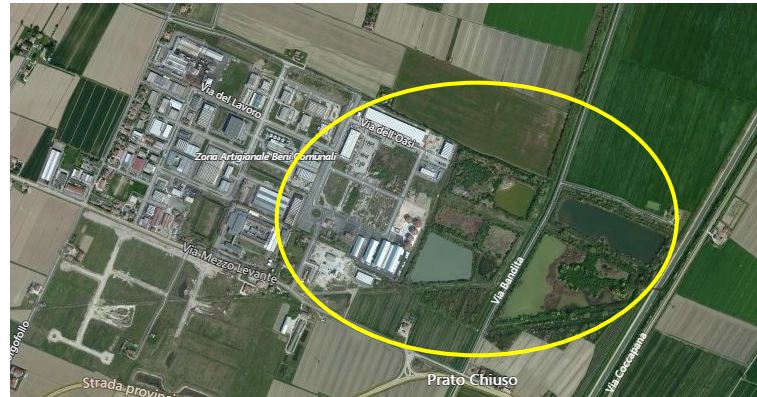
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 09/07/2009 al n° 8196 di R.P. e al n° 44602 di R.G. a favore *Banca delle Marche S.p.a.*, per la somma di 5.000.000,00 €, annotazione iscritta in data 30/11/2010 al n° 9689 di R.P. e al n° 53707 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 30/11/2010 al n° 6998 di R.P. e al n° 53716 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 03/02/2011 al n° 919 di R.P. e al n° 4909 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 03/03/2011 al n° 1928 di R.P. e al n° 9550 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 26/01/2012 al n° 647 di R.P. e al n° 4033 di R.G. per restrizione dei beni.
- Trascrizione di decreto di ammissione al concordato preventivo del 03/02/2016 al n° 2831 di R.P. e al n° 4217 di R.G. a favore di *Massa dei creditori del concordato preventivo della Compagnia Immobiliare S.r.l. in Liquidazione.*



## 8. FOTOGRAFIE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (beni indicati da cerchio giallo)



### PIANTE<sup>4</sup>

Figura 2: estratto di mappa catastale foglio 100



<sup>4</sup> La mappa riportata di seguito **non** è in scala. Per la mappa in scala si rimanda agli allegati.  
Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi





## 9. VALORE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il più probabile valore ricavabile dalla vendita dei beni della società nell'ambito della procedura di concordato. A tal fine occorre premettere che l'azione di vendita dei beni immobili va inquadrata nell'ambito della procedura concorsuale e quindi non nell'ottica di una vendita ordinaria che farebbe esplicito riferimento alla determinazione del *valore di mercato* così come meglio definito nel paragrafo 11. Occorre quindi che nella determinazione del *valore di mercato* così come richiamato dalla legislazione relativa alle procedure concorsuali (comma 3, art. 124 legge fallimentare) lo stesso vada inquadrato tenendo conto del contesto in cui la stima viene richiesta nonché degli obiettivi che alla stima stessa vengono richiesti; occorre in altri termini tenere conto del fatto che i beni sono detenuti da un soggetto in forte crisi finanziaria, assoggettato a procedura concorsuale (concordato preventivo) che porta di conseguenza a definire un valore che sconta l'ottica liquidatoria in cui deve necessariamente operare il soggetto cedente che non è certamente nelle condizioni di una compravendita ordinaria<sup>5</sup>. La prassi corrente degli ultimi anni ha mostrato, in particolare, come le vendite eseguite nell'ambito di procedure di concordato liquidatorio siano nei fatti assimilabili, in termini di risultato economico delle vendite, a quelle operate a seguito di procedure fallimentari caratterizzate dall'assenza di garanzia per vizi (art. 2922) ampliata dall'opinione giurisprudenziale prevalente che ritiene che il divieto di applicazione dettato da tale norma si allarghi anche all'ipotesi ex art. 1497 inerente la responsabilità per mancanza di qualità della cosa venduta (nel caso di specie, dove si stimano terreni e non fabbricati, il peso della mancanza di garanzia per vizi è certamente minore mentre rimane invece immutato il contesto liquidatorio della vendita). L'attuale orientamento<sup>6</sup> riconosce

<sup>5</sup> Si veda a tale riguardo anche il documento "La relazione giurata estimativa del CNDCEC.

<sup>6</sup> Si veda ad esempio "Le vendite immobiliari nel concordato preventivo" di Laura De Simone sul foglio d'informazione giuridica [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it)





inoltre la natura coattiva della vendita concordataria con la conseguenza dell'inapplicabilità, anche al caso del concordato e non solo del fallimento, delle norme del codice civile in tema di vizi e mancanza di qualità che in ogni caso, al di là di quanto sostenuto da giurisprudenza e dottrina, sconta nella pratica corrente delle vendite, una pressoché totale identità di risultato. Ecco quindi che più correttamente occorre riferirsi, per rispondere al quesito estimativo proposto, alla definizione di *valore di vendita forzata* che è certamente minore di quello di mercato dovendo scontare tempi di vendita determinati, obbligatorietà della liquidazione, assenza di garanzia per vizi, riferimento ad un mercato assai diverso da quello ordinario...

Per tali motivi partendo dai più probabili valori di mercato, che vanno comunque ancora inquadrati in una fase di stagnazione (specialmente per le aree edificabili), caratterizzata da molta offerta e poca domanda, fase leggermente addolcita negli ultimi tempi da modesti segnali di ripresa, va abbattuto per tenere conto della necessità di addivenire al *valore di vendita forzata* con una procedura peraltro già recepita nella nuova formulazione dell'art. 568 cpc recentemente sostituito ad opera del DL 27 giugno 2015 n. 83 che, pur riguardando nello specifico le procedure di esecuzione forzata, può essere preso a riferimento per analogia anche nel nostro caso. In assenza di studi specifici che certifichino quali siano, per le varie tipologie d'immobile, per le varie zone e nelle varie casistiche che si configurano, i discostamenti tra il valore di mercato e il valore di vendita forzata, l'abbattimento da operare può essere indicato nel 10%, percentuale maggiormente utilizzata e/o suggerita nell'ambito della definizione del valore nelle esecuzioni immobiliari caratterizzate, anche in questo caso, dall'assenza di garanzia per vizi. Per tali motivi nello schema riepilogativo di cui all'allegato n. 8 la determinazione del *valore di vendita forzata* è stato partendo dal *valore di mercato* a cui è stato applicato un abbattimento del 10%.

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato, utilizzato appunto quale base





per la successiva determinazione del *valore di vendita forzata*, lo stimatore, lo ha determinato tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni a secondo delle considerazioni e descrizioni cui ai capitoli precedenti. In particolare i beni sono stati messi a confronto con altri beni attualmente proposti in vendita e/o recentemente venduti posti nelle medesime zone o in zone limitrofe rispetto a quelli oggetto di stima.

In particolare all'interno della medesima area industriale, in via Dell'artigianato, è in vendita un lotto di terreno edificabile di siili caratteristiche della superficie di 2.608 mq già urbanizzato che viene proposto in vendita a 200.000 €<sup>7</sup>, si ha quindi che il prezzo richiesto è pari a circa 76 €/mq calcolato sulla superficie fondiaria.

Un'altra area molto simile posta in vendita è quella di cui al lotto D2 3 (mappale 281 subb. 1 e 2) di proprietà del fallimento *Gifin srl*; un contatto con le vie brevi con il curatore del fallimento. 80/2012 del Tribunale di Venezia Dott. Roberto Ficotto, ha confermato come il terreno verrà verosimilmente posto in vendita ad un prezzo di 50 €/mq sulla SF<sup>8</sup>.

Oltre a tali dati si è provveduto ad acquisire presso il comune la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del calcolo delle imposte dal quale si sono dedotti valori di 54,37 e riferiti alla superficie fondiaria e 158,23 riferiti alla SC<sup>9</sup>.

Compagnia Immobiliare ha assolto agli obblighi convenzionali e le aree (escluse quelle a verde) dopo il collaudo avvenuto ad opera dell'ing. Serse Luigi Catani sono state prese in carico dal comune (pur rimanendo ancora di proprietà di Compagnia Immobiliare che le dovrà cedere gratuitamente) tuttavia lo stesso con lettera del 01/07/2015 prot. 2015/0019552<sup>10</sup> ha contestato la mancata esecuzione di alcuni lavori intimandone l'esecuzione e minacciando l'escussione delle fideiussioni a garanzia. Per tali motivi si ritiene

<sup>7</sup> [http://www.immobiliare.it/terreni/51404801-terreno-edificabile-Beni-Comunali-Crevalcore.html?utm\\_source=mitula&utm\\_medium=aggregatori](http://www.immobiliare.it/terreni/51404801-terreno-edificabile-Beni-Comunali-Crevalcore.html?utm_source=mitula&utm_medium=aggregatori)

<sup>8</sup> Quindi ad un prezzo più basso delle stime della presente relazione.

<sup>9</sup> I valori reperiti si riferiscono al 2009 tuttavia possono rappresentare ancora un riferimento posto che le variazioni del mercato ad oggi sono note.

<sup>10</sup> Vedi allegato n. 7







che si debba eseguire una detrazione ai valori di mercato determinati sia per adempiere a tali obblighi nonché a quelli successivi inerenti le cessioni nonché quelli necessari alla frantumazione su posto dei manufatti che ingombrano alcune porzioni dei lotti; tali spese sono state quantificate in 50.000 €<sup>11</sup>.

Tabella 1: calcolo del valore dei terreni edificabili

Lotto	SF (mq)	SC (mq)	Usi ammessi*	Valore unitario	Valore totale
D2 2.2*	9.336	6.640	Produttivo	€ 100,00	€ 664.000,00
D4 7	14.256	9.515	Direzionale/Commerciale/Produttivo/Servizi	€ 120,00	€ 1.141.800,00
F 15	4.151	3.700	Direzionale/Commerciale/Produttivo/Servizi	€ 120,00	€ 444.000,00
D2 18	9.722	7.800	Produttivo	€ 100,00	€ 780.000,00
F19	3.972	2.508	Direzionale/Commerciale/Produttivo/Servizi	€ 120,00	€ 300.960,00
F17**	2.260	1.563	Direzionale/Commerciale/Produttivo/Servizi	€ 120,00	€ 187.560,00
	<b>43.697</b>	<b>31.726</b>			<b>€ 3.518.320,00</b>
** Le superfici costruibili del lotto F17 sono state ridotte proporzionalmente alla superficie del mappale in proprietà. La rimanente porzione risulta essere della F.Ili Gibertini Fu Gino spa. La porzione che risulta di proprietà della Compagnia Immobiliare risulta fisicamente perimetrata sui lati sud-est-ovest e risulta occupata da materiali e mezzi della ditta Alga Trasporti					
* La SC di progetto è stata ridotta di 1000 mq in virtù dell'accordo di cessione di cui all'atto a ministero Dott. Guido Bellar. rep. 20530/11266 del 29/12/2010 trascritto a Bologna in data 10/11/2011 ai n.ri 29374 RP e 45972 RG					

In conclusione, quindi, Il più probabile valore ricavabile dalla vendita dei beni immobili della società nello stato in cui si trovano nell'ambito della procedura di concordato ammonta a 3.121.488 € che si arrotondano a 3.210.000 €. Si ritiene tuttavia che per caratteristiche intrinseche dei beni e per la situazione del mercato delle aree edificabili la vendita risulterà possibile in tempi medio-lunghi e comunque verosimilmente dopo la vendita del terreno del fallimento Gifin srl che verrà fatta a prezzi minori di quelli oggetto della presente stima.

<sup>11</sup> Di cui 950.000 € solo per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.







## 10. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti a Compagnia Immobiliare srl in virtù di atto di fusione a ministro dott. Raffaele Ferrandino rep. 3972/3023 del 15/09/2011 registrato a Bologna in data 16/09/2011 al n. 12108 e trascritto a Modena in data 21/09/2011 al n. 16652 di RG. Con tale atto Immobiliare Sestri srl, proprietaria dell'immobile, è stata incorporata in Compagnia Immobiliare srl.

## 11. DEFINIZIONI

Nel presente documento si fa riferimento alle seguenti definizioni.

**Valore di mercato** della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.





La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base per la successiva determinazione del valore base d'asta in condizioni di vendita forzata.

**Valore di liquidazione o di vendita forzata** (liquidation o forced value): identifica la somma che si può ragionevolmente ricavare da un bene venduto al di fuori dei normali circuiti di riferimento ma sul mercato delle vendite forzate. Nella determinazione del valore di liquidazione s'intende che il bene viene venduto senza alcuna garanzia.

**Superficie fondiaria:** superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

**Superficie territoriale:** somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie complessiva (Sc):** somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).

**Superficie utile (Su):** superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

**Superficie accessoria (Sa):** superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una





unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

## 12.DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.
- L'esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria o altre spese indicate sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali o sulla scorta delle informazioni note.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti nonché nel presupposto, essenziale, della libera disponibilità degli immobili e senza considerare la presenza di gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto ovvero stima valore ricavabile dalla vendita dei beni immobili della società nell'ambito della procedura di concordato di cui trattasi.





### 13.ALLEGATI

1. Visure catastali storiche
2. Estratto di mappa catastale del fabbricato
3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. Relazione notarile, visure conservatoria registri immobiliari
5. Nota di trascrizione RG 45972.
6. Tavole di progetto
7. Lettera del comune di Crevalcore
8. Documentazione fotografica
9. Quadro riassuntivo delle valorizzazioni
10. Note di trascrizione degli atti di provenienza
11. Documentazione regolarità urbanistico/edilizia

Reggio Emilia, 30/04/2016

Il presente documento è stato firmato digitalmente<sup>12</sup> da  
**Geom. Massimiliano Masia**

---

<sup>12</sup> Per l'eventuale verifica della firma digitale occorre un apposito *software di verifica*. Si rimanda alla pagina <http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica> per ulteriori informazioni in merito.

