

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Cancelleria Fallimentare
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

beni immobili siti in San Giovanni in Persiceto - BO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo n. 70/2015

(ns. rif. 0014/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Compagnia Immobiliare S.r.l. in liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Esperto designato: geom. Massimiliano Masia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.	PROBLEMI AMBIENTALI	11
6.	REGOLARITÀ EDILIZIA	12
7.	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
8.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
9.	FOTOGRAFIE	15
	FOTOGRAFIE	15
	PIANTE	16
10.	VALORE DEI BENI	18
11.	ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	24
12.	DEFINIZIONI	24
13.	DISCLAIMER	26
14.	ALLEGATI	27





ASTE
GIUDIZIARIE

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: San Giovanni in Persiceto (BO), Via Cento.

Relazioni collegate: perizia immobili siti a Modena (PROT. OUT-2016-005351), perizia
immobili siti a Crevalcore - BO (PROT. OUT-2016-005353), 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.

Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi

3.1 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.	Descrizione	Ubicazione	Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
90	Lotti B1.1, B1.2, B1.3, A1.3, A1.4, A1.5, e A1.6, strade di lottizzazione e aree di parcheggio	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	8		unità collabente				
91		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	44		area urbana		72990	mq	
92		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	41		area urbana		5376	mq	
93		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	43		area urbana		44933	mq	
94		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	152			area urbana		3696	mq	
95	Lotto A1.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	185			area urbana		4495	mq	
96	Lotto B2.1	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	187			area urbana		5890	mq	
97	Lotto B2.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	188			area urbana		5895	mq	
98	Lotto B1.4	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	1		area urbana		3270	mq	
99		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	2		area urbana		130	mq	
100	Lotti B2.5 e B2.6	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	199			area urbana		7000	mq	

Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		terreni									
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1									
N.	Tipo bene	Ubicazione	Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
101	Terreno da cedere	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	146			Semin Arbor	1	441	mq	€ 5,51 € 3,30

3.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano regolarmente censiti sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni. I mappali censiti al catasto fabbricati non sono provvisti di planimetria in quanto aree urbane per le quali non occorre redigere planimetrie, sono invece presenti gli elaborati planimetrici dei mappali suddivisi in più subalterni.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di San Giovanni in Persiceto (BO), via Cento (strada provinciale 255), **piena proprietà di terreni edificabili a destinazione commerciale/produttiva/terziaria**, identificati al NCF dai mappali 152, 185, 187, 188, 186 subalterni 1 e 2, 199 e 103 subalterni 8, 41, 43 e 44 del foglio 62 e al CT dal mappale 146 del foglio 62.

L'accesso avviene dalla ex statale 255 Modena-Ferrara, la distanza da Bologna è di circa 30 km.

L'area in oggetto insiste su quella che era un tempo l'area occupata dallo zuccherificio che è stato attivo dalla fine degli anni sessanta fino al 2004.

STORIA URBANISTICA:

- Con delibera di Giunta Provinciale n. 96 del 10/02/1997 è stata approvata la variante generale parziale al P.R.G. del comune di S. Giovanni in Persiceto, con la quale l'area dell'ex zuccherificio di proprietà dell' è stata classificata "zona produttiva integrata D7.8 - comparti A e B". La capacità edificatoria assegnata era di 150.000mq. di S.C., divisa in 87.420 mq. nel comparto A, corrispondente all'area degli impianti dell'ex zuccherificio, e 62.580 mq. nel comparto B, attualmente occupato da colture agricole. Altri 510 mq. a destinazione residenziale sono realizzabili nel comparto A in sostituzione di una casa ceduta gratuitamente al Comune.
- Il PPA 2003-2005 è stato approvato con DCC n. 140/2002.
- La prima approvazione del piano è avvenuta con DCC n. 47/2004
- La **prima convenzione Urbanistica** (comparti D7.8 e F5D) è stata redatta a ministero notaio Antonio Porfiri di Cesena in data **11.06.2004**, repertorio n. 186653/34838, registrato a Cesena in data 23.06.2004 al n. 1211 e trascritto a Bologna in data 29.06.2004 all'art. 23839 ed è relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con D.C.C. N. 47 del 19.04.2004 per l'attuazione del Comparto denominato D7.8a - Ex Zuccherificio. Il soggetto attuatore era ma

Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi

poiché questa in data 14/05/2009 ha venduto a Compagnia Immobiliare spa la successiva convenzione è stata intestata a quest'ultima. Le fideiussioni di cui a questa convenzione, rilasciate da _____, non sono mai state volturate a Compagnia Immobiliare¹. Nella convenzione si prevedeva:

- una St pari a 230.856 mq per il comparto D7.8A e di 128.690 mq per il comparto F5.D. La capacità edificatoria complessiva veniva indicata in 87.930 mq di cui 510 mq di residenziale a 87.420 di altro.
- La cessione gratuita al Comune dell'impianto di depurazione (mq 14.779 e € 678.000 come valore stimato) da destinare all'impianto di depurazione pubblico;
- La sistemazione dello svincolo tra via Fanin e via Cento (**spesa prevista 50.000 €**);
- La realizzazione di una rotonda su via Cento.
- La realizzazione di una pista ciclabile accanto al tracciato Ex Veneta (fuori comparto) con l'onere per il soggetto attuatore di acquisire l'area e procedure di esproprio sono a carico del Comune. **La pista ciclabile NON è mai stata realizzata.**
- La costruzione da cedere gratuitamente al comune di un edificio per archivio comunale (SC=600 mq h 4 mt) 250.000€ (valore stimato) entro il 11/06/2006.
- La cessione gratuita dell'area F5.D 113.810 mq (valutata 60.000€) oltre ai lavori sull'area stessa per 560.000€.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione entro 11/06/2009
- La realizzazione di Parcheggi Pubblici per 16.016 mq (dovuti 13703 mq);
- La realizzazione di Verde Pubblico per 32.525 mq (dovuti 32.230 mq);
- Attività di interesse Comune: 128.690 mq (come dovuti, infatti si tratta anche delle eccedenze di Verde e Parcheggi Pubblici, per i quali il Comune corrisponde il Valore Agricolo Medio);
- Che qualora dall'importo degli obblighi di cui sopra risultasse di importo superiore a 1.538.000€, alla maggiore quota sarebbe stata scomputata dalle opere.

¹ I successivi tentativi del comune d'incassare le fideiussioni intestate a _____, infatti, sono andati a vuoto posto che la nuova convenzione è stata intestata al nuovo soggetto Attuatore *Compagnia Immobiliare*.
Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi

- Che il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione è di 5 anni dalla data di stipula della Convenzione.

- Successivamente è stata sottoscritta con Compagnia Immobiliare spa una **nuova convenzione urbanistica** (in sostituzione della precedente a seguito di DCC n. 16/2010 che approva la variante 3/2010) a ministero Notaio Giorgio Forni in data 22.12.2010, repertorio n. 64151/30818, registrato a Bologna in data 02.01.2011. In tale convenzione si prevedevano diversi obblighi, in parte già assolti (e quindi non nominati ai punti successivi):

- una St pari a 230.856 mq per il comparto D7.8A e di 128.690 mq per il comparto F5.D.
- La realizzazione di una pista ciclabile accanto al tracciato Ex Veneta (fuori comparto) con l'onere per il soggetto attuatore di acquisire l'area e con procedure di esproprio a carico del Comune. **La pista ciclabile NON è mai stata realizzata e per la sua realizzazione sono da prevedersi 150.000 €².**
- La costruzione da cedere gratuitamente al comune di un **edificio per archivio comunale** (SC=600 mq h 4 mt) **250.000 €** (valore stimato) entro il 22/12/2012. Ad oggi il permesso di costruire relativo alla realizzazione dell'archivio risulta scaduto nel 2009 e le opere non sono ancora state realizzate. Di fatto la presentazione di un nuovo titolo abilitativo presuppone la conformità al nuovo quadro normativo della sismica e quindi comporta maggiori costi di realizzazione rispetto ai 250.000€ preventivati in convenzione. Inizialmente l'archivio era previsto in un'area interna al comparto D7.8A, successivamente è stato spostato nel comparto D7.8B. Dopo l'approvazione del PSC l'area del comparto D7.8B è divenuta APR, ovvero ha acquisito dell'edificabilità e soprattutto l'opera è divenuta fuori comparto.
- Risistemazione ambientale delle vasche, per il finissaggio del ciclo depurativo e la creazione di una vasca di laminazione delle acque bianche ad oggi eseguita solo in parte (**previsti lavori per 500.000 € di cui 227.713 € già realizzati**).
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il 03/01/2016.

² La pista ha infatti una lunghezza di 740 ml e una larghezza di 2,5 ml, la sua superficie ammonta quindi a circa 1850 mq e per la sua realizzazione si prevede una somma pari a 80 €/mq per un totale di 148.000 € che si arrotondano a 150.000 €

- La realizzazione di Parcheggi Pubblici per 15.906mq (dovuti 14.367 mq);
- La realizzazione di Verde Pubblico per 35.027 mq (dovuti 32.069 mq);
- Attività di interesse Comune: 128.589 mq (come dovuti, infatti si tratta anche delle eccedenze di Verde e Parcheggi Pubblici, per i quali il Comune corrisponde il Valore Agricolo Medio);
- Che qualora dall'importo degli obblighi di cui sopra risultasse di importo superiore a 1.538.000€, la maggiore quota sarebbe stata scomputata dalle
- Che il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione è entro il 03/01/2016 con possibilità di proroga.
- Si dava atto della necessità di valutazione delle polizze fideiussorie n° _____ di _____ dell'importo di 3.657.187,29 € contratta in data _____ per le opere di urbanizzazione e n° _____ di _____, dell'importo di 814.050,00€ contratta in data _____ per le opere di infrastrutturazione generale. **Tali polizze NON sono mai state volturate e pertanto ad oggi il comune non gode di nessuna garanzia sull'esecuzione delle opere da parte di Compagnia Immobiliare.**

- Con adozione DCC 11/2006 e approvazione DCC 101/2006 del 27/10/2006 viene fatta una prima variante al piano e al PRG che inserisce l'uso C3a-alimentare nel solo lotto A1.1 (supermercato alimentare ad oggi presente con marchio Lidl); viene inoltre modificato l'art. 7 dell'NTA nel quale si impongono delle verifiche urbanistiche per i macrolotti A, B, C e vengono riselezionati gli usi insediabili.
- Con la **variante** approvata **DGC 227/2006** del 12/10/2006 s'introducono le tipologie edilizie prescrittive.
- Con la **variante** approvata **DGC 233/2007** del 06/12/2007 si modificano le tipologie e se ne inserisce una nuova.
- Con la **variante** approvata con **DCC 32/2008** del 07/03/2008:
 - si modifica la tavola B1.1 Planimetria Generale – opere di urbanizzazione UNICA
 - Si introduce un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si obbliga a recepire i nuovi standard da cedere al Comune (aumento del Verde Pubblico di 2543 mq rispetto a quanto disposto dall'art. 4 della Convenzione

Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi

- => TOT = 35068 mq); l'atto non c'è ma questa aggiunta di verde viene ufficializzata nella DCC n°16/2010, con la quale si approva la successiva variante 2010 e la nuova Convenzione.

- Con la **variante** approvata con **DGC 174/2009** del 24/09/2009:

- si modifica la tavola B1.1 Planimetria Generale – opere di urbanizzazione UNICA e le NTA;
- si ridistribuisce la SC nel Macrolotto A1;
- Si fraziona il lotto B1.2 e si crea un nuovo lotto B1.4;
- Si accorpano i lotti B2.3 e B2.4;
- Resta un lotto senza passo carraio (B2.5), ma la proprietà dichiara che provvederà con successiva variante.

- con la **variante** approvata con **DCC 16/2010** del 09/02/2010:

- si modifica la Convenzione;
- si modifica la tavola B1.1 Planimetria Generale – opere di urbanizzazione UNICA (ricependo l'aumento di verde della Variante 2/2007) e le NTA;
- si modificano i passi carrai tra i lotti B1.1 e B1.4;
- si inserisce un nuovo passo carraio per il lotto B2.1;
- si modifica il passo carraio tra i lotti B2.5 e B2.6;
- si cambiano i mq dei Parcheggi Pubblici e del Verde Pubblico;

- con la **variante** approvata con **DCC 118/2010** del 21/12/2010:

- si modifica la tavola B1.1 Planimetria Generale – opere di urbanizzazione UNICA e le NTA;
- viene modificato l'assetto fondiario dei lotti A2.5, A2.6, B2.5 e B2.6
- si cambia l'uso dei lotti sopraindicati che passa da C4/C5 a P1/P2;
- cambio d'uso del lotto B1.3, che passa da P1/P2 a C4/C5;
- viene spostata la SC dai lotti A2.5, A2.6, B2.5 e B2.6 a favore dei lotti B2.1 e B2.2;
- quindi aumenta la SC per gli usi produttivi e diminuisce la SC per gli usi

Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi

ASTE GIUDIZIARIE®

- non risultano comunque modificati gli standard;
- con la **variante** approvata con **DCC 79/2011**:
 - si modificano le tavole 1.0, 2.0 e 3.0 delle tipologie;
 - si introduce una nuova tipologia (per il ...);
 - si crea un nuovo assetto fondiario per alcuni lotti;
- con la **variante** approvata con **DGC 138/2014** del 02/10/2014:
 - si approva la richiesta di variante presentata in data 25/10/2012 prot. 46050
 - si approvano alcune modifiche alla convenzione un nuovo assetto fondiario per alcuni lotti;

ASTE GIUDIZIARIE®

Nell'area dell'Ex zuccherificio oggi sono presenti una zona residenziale (8 edifici posti a margine della strada statale sul lato sud), il grosso complesso industriale della (produzione di attrezzature per il gas) sito all'incirca al centro dell'area e con accesso da via Lamborghini, il capannone della (produzione di serrature, lucchetti, maniglioni, porte e in generale di sistemi per il controllo e la sicurezza degli accessi) situato al margine ovest dell'area e con accesso da via Locatello, Il (specializzato nella produzione di dolci fritti) che sta realizzando il nuovo capannone nel lotto situato a fianco della e dalla (discount alimentare) che ha realizzato il proprio capannone nella zona antistante quella residenziale e quindi sempre avente un lato prospiciente la strada provinciale 255. L'accesso principale alla zona avviene da una rotonda situata sulla provinciale sul lato nord dell'area da cui si accede ad un sistema viario interno costituito da vie parallele ed ortogonali a via centro (SP255); tutte le strade (via Locatello, via Lamborghini) risultano asfaltate e percorribili ma sono state parzialmente chiuse per impedire alcuni problemi di carattere ambientale di cui si dirà di seguito. Un accesso provvisorio situato sempre sulla

provinciale sul lato sud consente di raggiungere facilmente sia la zona residenziale che il discount senza percorrere l'intero giro del quartiere. Oltre alle strade risultano realizzati anche i parcheggi.

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

- una piana, di forma rettangolare, situata in fregio alla strada provinciale che occupa pressoché interamente il fronte stradale (su cui insistono i lotti a destinazione commerciale A1.2-A1.3-A1.4-A1.5-A1.6 rispettivamente delle Superfici Fondiarie di 4.495 mq, 5.589 mq, 5.589 mq, 5.574 mq, 5.374 mq).
- una di forma rettangolare situata sul lato sud nella zona retrostante il quartiere residenziale e confinante su di un lato con il canale Valbona e sull'altro con i campi (su cui insistono i lotti a destinazione produttiva/commerciale all'ingrosso e direzionale B1.1-B1.2-B1.3-B1.4 rispettivamente delle Superfici Fondiarie di 10.130 mq, 7.359 mq, 10.769 mq, 3.400 mq).
- una di forma rettangolare situata sul confine ovest confinante su due lati con via Locatello da cui può avvenire l'accesso (su cui insistono i lotti a destinazione produttiva B2.1-B2.2 rispettivamente delle Superfici Fondiarie di 5.890 mq, 5.895 mq).
- Una di forma rettangolare situata sempre sul confine ovest ma nella porzione a nord confinante sul lato ovest con via Locatello da cui può avvenire l'accesso e sul lato nord con i parcheggi già realizzati (su cui insistono i lotti a destinazione produttiva B2.5-B2.6 rispettivamente delle Superfici Fondiarie di 2.964 mq, 4.091 mq).

Complessivamente i lotti edificabili di progetto hanno una superficie fondiaria pari a 77.129 mq su cui si può realizzare una Superficie Complessiva pari a 52.928 mq.

NB: al momento NON vi è corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali per cui nel caso di vendita si rende necessario operare i necessari frazionamenti catastali.

L'area nella quale si trovano i terreni oggetto di stima è afflitta da tempo da problemi di carattere ambientale riconducibili:

- Al ristagno in alcuni punti delle acque meteoriche con conseguente necessità di trattamenti fitosanitari di controllo delle larve della zanzara tigre.
- All'evoluzione incontrollata della vegetazione specie nelle aree dei lotti ma anche nelle zone di urbanizzazione con conseguente necessità di operare tagli e diserbi per controllare la situazione.
- Alla presenza su alcune porzioni di area di cumuli di calci di defecazione³ e altri manufatti in calcestruzzo di dimensioni significative verosimilmente frutto delle demolizioni delle strutture esistenti in precedenza sull'area.

L'ufficio ambiente ha fatto diversi sopralluoghi unitamente all'ARPA e alla Polizia Municipale presso l'area e sono state emesse a carico di Compagnia Immobiliare diverse ordinanze che le imponevano alla raccolta e smaltimento dei rifiuti (peraltro presenti anche al momento del sopralluogo) presenti nell'area nonché la perimetrazione delle aree per impedire gli scarichi abusivi e altre attività atte a risolvere le problematiche riscontrate. Da quanto è dato sapere Compagnia Immobiliare ha ottemperato solo in parte alle prescrizioni di cui alle ordinanze emesse.

³ Le calci di defecazione sono un residuo del processo industriale degli zuccherifici derivante dalla depurazione dei sughi zuccheri e reso necessario dall'esigenza di separare le impurità (chiamate genericamente non zuccheri) al fine di consentire la cristallizzazione del saccarosio. In estrema sintesi il procedimento consiste nell'aggiunta di latte di calce ai sughi zuccherini provenienti dalla diffusione delle fettucce di barbabietola, provocando così la precipitazione dei materiali colloidali ed organici in sospensione. La successiva insufflazione aggiunta di anidride carbonica (la cosiddetta "carbonatazione") determina infine la formazione di carbonati che inglobano le cosiddette "impurità" e che, precipitando possono così essere allontanate dai sughi. Le calci sono ricche soprattutto di carbonato di calcio (CaCO₃) valutato ai termini di legge come di ossido di calcio (CaO), derivanti dalla roccia utilizzata per ottenere il latte di calce e di una rilevante frazione organica (proteine, pectine, emicellulose, vari polisaccaridi). Normalmente tali prodotti sono utilizzabili quali substrati di coltivazione dei funghi, per la produzione del cemento o quali correttivi/ammendanti o fertilizzanti in agricoltura, per la formazione di rilevati stradali e sottofondi, per la neutralizzazione di acque acide. In particolare, verificata la natura dei cumuli e qualificata come calci di defecazione, le stesse non costituiscono rifiuto di cui alla disciplina del D.Lgs. n. 22/1997 (oggi, parte IV del D.Lgs. n. 152/2006).

I terreni oggetto di stima sono stati interessati dai seguenti titoli autorizzativi⁴:

- Permesso di costruire n° 144/2005 rilasciato in data 15/05/2006 prot. Gen. 23671 del 2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione zona D7.8 A ex Zuccherificio ad esclusione della rotatoria di accesso al comparto.
- Permesso di costruire n° 576/2006 rilasciato in data 24/07/2007 prot. Gen. 35199 del 2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comparto D7.8 A ex Zuccherificio.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 37156 del 02/08/2008 per il recupero dei bacini di lagunaggio esistenti per la realizzazione di vasche di laminazione.
- Richiesta di permesso di costruire pratica 223/2010 per realizzazione di opere di urbanizzazione.

I terreni sono inoltre interessati da una convenzione urbanistica stipulata tra il comune di San Giovanni in Persiceto e gli aventi causa nell'attuazione del piano, di seguito si ripotano gli estremi della convenzione e delle successive modifiche⁵:

- Convenzione edilizia stipulata in data 11/06/2004 con atto a ministero notaio Antonio Porfiri rep. 186653/34838, registrato a Cesena in data 23/06/2004 al n° 1211 e trascritto a bologna in data 29/06/2004 all'art. 23839.
- Convenzione edilizia stipulata in data 22/12/2010 con atto a ministero notaio Giorgio Forni rep. 64151/30818, registrato a Bologna in data 03/01/2011 al n° 33 e trascritto a Bologna in data 03/03/2011 al n° 5771 di R.P.
- Convenzione edilizia stipulata in data 13/05/2015 con atto a ministero notaio Emanuela La Rosa rep. 14935/5258, trascritta a Bologna in data 05/06/2015 al n° 16032 di R.P. a al n° 22304 di R.G.

⁴ Vedi allegato 5;

⁵ Vedi allegato 6;

7. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I lotto di proprietà di Compagnia Immobiliare al momento risultano liberi e nella disponibilità della società.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

I beni risultavano gravati da ipoteca, di seguito si riportano gli estremi dell'iscrizione a carico degli immobili⁶:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 05/04/2004 al n° 3797 di R.P. e al n° 16327 di R.G. a favore *Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a.*, per la somma di 4.147.500,00 €, annotazione iscritta in data 20/11/2016 al n° 15776 di R.P. e al n° 74796 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 07/03/2007 al n° 2867 di R.P. e al n° 14930 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/10/2007 al n° 13490 di R.P. e al n° 67003 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 12/08/2008 al n° 11695 di R.P. e al n° 50377 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 20/01/2009 al n° 2605 di R.P. e al n° 4799 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 16/11/2009 al n° 16087 di R.P. e al n° 60126 di R.G. per modifica del tasso d'interesse, annotazione iscritta in data 20/06/2012 al n° 3436 di R.P. e al n° 23874 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 19/02/2015 al n° 794 di R.P. e al n° 6403 di R.G. per restrizione dei beni.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 20/10/2005 al n° 16389 di R.P. e al n° 59389 di R.G. a favore *Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a.*, per la somma di 9.000.000,00 €, annotazione iscritta in data 20/11/2016 al n° 15777 di R.P. e al n° 74797 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 31/10/2007 al n° 13489 di R.P. e al n° 67002 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 17/03/2008 al n° 4643 di R.P. e al n° 17275 di R.G. per conferma e quietanza, annotazione iscritta in data 12/08/2008 al n° 11694 di R.P. e al n° 50376 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in

⁶ Vedi allegato 9;

data 07/10/2008 al n° 13662 di R.P. e al n° 57133 di R.G. per erogazione a saldo, annotazione iscritta in data 07/10/2008 al n° 13663 di R.P. e al n° 57134 di R.G. per quietanza e conferma, annotazione iscritta in data 20/01/2009 al n° 2606 di R.P. e al n° 4800 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 16/11/2009 al n° 16088 di R.P. e al n° 60127 di R.G. per modifica del tasso d'interesse, annotazione iscritta in data 11/03/2011 al n° 2193 di R.P. e al n° 10936 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 20/06/2012 al n° 3437 di R.P. e al n° 23875 di R.G. per restrizione dei beni.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 20/04/2009 al n° 3488 di R.P. e al n° 21377 di R.G. a favore *Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a.*, per la somma di 3.000.000,00 €, annotazione iscritta in data 16/11/2009 al n° 16089 di R.P. e al n° 60128 di R.G. per modifica del tasso di interesse, annotazione iscritta in data 11/03/2011 al n° 2194 di R.P. e al n° 10937 di R.G. per restrizione dei beni, annotazione iscritta in data 20/06/2012 al n° 3438 di R.P. e al n° 23876 di R.G. per restrizione dei beni.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 29/09/2009 al n° 9658 di R.P. e al n° 50357 di R.G. a favore di _____, annotazione iscritta in data 08/07/2010 al n° 6164 di R.P. e al n° 32752 di R.G. per cancellazione totale.
- 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 _____ in Liquidazione.*



ASTE
GIUDIZIARIE

FOTOGRAFIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FOTOGRAFIE

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



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi

Pag. 15 di 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: MASIA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.r.l.

Figura 2: estratto di mappa catastale foglio 62.



⁷ 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

Figura 3: planimetria dell'area con indicazione dei lotti.



Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi



ASTE
GIUDIZIARIE®
IL VALORE DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 nell'apposita sezione di cui al paragrafo 12. 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 ordinaria⁸. 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 e di mercato NON ordinario della vendita).

⁸ Si veda a tale riguardo il documento "La relazione giurata estimativa del CNDCEC".
Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi



L'attuale orientamento⁹ riconosce 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*¹⁰ 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 vizi¹¹. Per tali motivi nello schema riepilogativo di cui all'allegato n. 1 la determinazione del valore di vendita forzata è stato partendo dal

⁹ Si veda ad esempio "Le vendite immobiliari nel concordato preventivo" di Laura De Simone sul foglio d'informazione giuridica www.ilcaso.it

¹⁰ Si veda la definizione al paragrafo 12.

¹¹ Il minore abbattimento dei terreni rispetto ai fabbricati sconta il fatto che minori sono le possibilità dei "vizi" negli immobili "terreni" rispetto agli immobili "fabbricati".

Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi

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 in via Biagi (nella zona industriale/artigianale sud/ovest della città) viene proposto a 345.000 e un terreno della superficie di 2.699 mq già urbanizzato collocato in posizione con ottima visibilità¹² con possibilità di realizzare 1.650 mq di capannoni o commerciale¹³; si ha quindi che il prezzo richiesto è pari a circa 127 €/mq calcolato sulla superficie fondiaria o a circa 210 €/mq se calcolato sulla superficie costruibile. Quattro lotti di terreno a destinazione commerciale/industriale con superfici variabili tra 802 e 963 mq e indice pari a 0,75 vengono inoltre proposti a 100 €/mq¹⁴.

Vi è stata inoltre in data 22/01/2016 da parte del una proposta di acquisto per 340.000 € della particella 199 (lotti B2.5 e B2.6) della superficie di 7.000 mq e con capacità edificatoria pari a 3.500 mq e corrispondente quindi a un'offerta pari a circa 48 €/mq sulla superficie fondiaria e a circa 97 €/mq sulla superficie costruibile. Oltre a tali dati si è provveduto ad acquisire presso il comune

- Zona A1: commerciale/direzionale 390 €/mq sulla superficie costruibile.
- Zona A2: produttivo 79 €/mq sulla superficie costruibile.

¹² Nei pressi passa la nuova tangenziale.

¹³

http://trovocasa.corriere.it/annunci/DettaglioAnnuncio.do?codice=W5364420&utm_source=mitulagroup&utm_medium=CPC&utm_campaign=mitulagroup&refresh_ce=cp

¹⁴ http://www.case24.it/immobili/emilia-romagna/bologna/san_giovanni_in_persiceto/terreni-in-vendita/1405676137.html#annuncio

Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi

- Zona B1: commerciale/direzionale 390 €/mq sulla superficie costruibile, produttivo 79 e/mq sulla superficie costruibile.
- Zona B2: c produttivo 79 €/mq sulla superficie costruibile.

Prima di addivenire alla valorizzazione dei terreni occorre richiamare quanto già esposto al paragrafo 4 in relazione all'attuale situazione urbanistica della zona: Compagnia Immobiliare per assolvere gli obblighi convenzionali con il comune dovrebbe spendere non meno di 828.000 €¹⁵, cifra che verosimilmente potrebbe aumentare anche in maniera sensibile in quanto appare decisamente sottostimata la cifra concordata per la realizzazione dell'archivio comunale della superficie coperta di 600 mq sia alla luce della successiva variazione delle normative di riferimento sia alla luce che la stessa dovrebbe essere realizzata sulla base delle indicazioni dell'amministrazione comunale che pare avesse avanzato richieste particolarmente onerose. In assenza della capacità di assolvimento di tali obblighi (oggi certamente Compagnia immobiliare NON ha le capacità finanziarie e gestionali di addivenire ad una soluzione in tempi brevi) diviene difficile se non impossibile ipotizzare le ventilate modifiche al piano ed uscire dall'impasse che si è venuta a creare anche in relazione alla mancanza di garanzie fideiussorie a favore del comune. Oggi, poi, il comune, dopo le dimissioni del sindaco nel gennaio di quest'anno, sono nelle mani del commissario prefettizio fino all'insediamento di un nuovo consiglio comunale e all'elezione di un nuovo sindaco (verosimilmente a giugno di quest'anno). A parere dello scrivente, quindi, ad oggi mancano anche le condizioni politiche che consentano di far sì che il comune possa fare, almeno in tempi ragionevoli, scelte precise sull'area che è comunque strategica rappresentando al momento l'unica area già urbanizzata di grandi dimensioni per l'insediamento di attività produttive/commerciali del comune. Compagnia Immobiliare, peraltro, avrebbe non poche difficoltà a vendere i singoli lotti individuati nei progetti essendo nota la sua incapacità a far fronte agli impegni

¹⁵ Vedi tabella n. 2.

comunali ed essendo comunque in capo al comune la capacità del rilascio della futura agibilità dei fabbricati ma ancor prima anche il semplice controllo sul frazionamento delle aree¹⁶ che sarebbe comunque necessario eseguire per addivenire ad una materiale alienazione delle stesse. **A parere dello scrivente, quindi, al momento l'unica scelta possibile è che la cessione dei terreni edificabili di proprietà di Compagnia Immobiliare avvenga in un unico blocco trasferendo contemporaneamente all'acquirente tutti gli obblighi derivanti dalle convenzioni sottoscritte dalla società.** Il nuovo acquirente potrà così adoperarsi per ottenere una nuova variante che possa sistemare le problematiche del PUA già rilevate nonché prendere nuovi accordi con il comune e gestire direttamente le problematiche ambientali e quelle connesse alla liberazione delle aree edificabili ingombre di calci di defecazione. Alla luce di tale soluzione appare logico determinare il valore dell'area sulla base delle attuali superfici costruibili valorizzate con prudenza (specie per le superfici commerciali per le quali si è riscontrata un'oggettiva impossibilità di realizzare le superfici costruibili principalmente a causa dei vincoli di standard dei parcheggi e di altezza) e scontate quindi delle spese necessarie all'assolvimento degli obblighi convenzionali, delle spese tecniche necessarie, delle spese di rimozione delle calci di defecazione, della rimozione dei rifiuti abbandonati nell'area e nella successiva messa in sicurezza della stessa, degli oneri finanziari¹⁷ e altre spese che l'operazione comporterà (collaudo e cessione delle aree al comune...) **fintanto che non verrà portata a compimento con la vendita di tutti i lotti; tali spese si sono complessivamente quantificate in 2.200.000 €¹⁸.**

¹⁶ Si ricorda che l'articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", stabilisce che: *I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.*

¹⁷ Calcolati su di un orizzonte temporale di 5 anni.

¹⁸ Vedi tabella n. 2

Tabella 1: calcolo del valore dei terreni edificabili

Lotto	SF (mq)	SC (mq)	Usi ammessi*	Valore unitario (€)	Valore di mercato totale (€)	Note
A1 2	4.495	2.400	C2 C3a (non alimentare) C4 D1 D2 S6	€ 220,00	€ 316.800,00	Per questi lotti la SC considerata è stata pari al 60% di quella indicata in quanto l'impossibilità di rispettare gli standard dei parcheggi, l'impossibilità di realizzare interrati, i vincoli di altezza non consentono, nella realtà, il reale sfruttamento delle superfici di progetto
A1 3	5.589	5.350	C2 C3a (non alimentare) C4 D1 D2 S6	€ 220,00	€ 706.200,00	
A1 4	5.589	5.300	C2 C3a (non alimentare) C4 D1 D2 S6	€ 220,00	€ 699.600,00	
A1 5	5.574	5.300	C2 C3a (non alimentare) C4 C5 C6 D1 D2 S6	€ 230,00	€ 731.400,00	
A1 6	5.374	5.300	C2 C3a (non alimentare) C4 C5 D1 D2 S6	€ 220,00	€ 699.600,00	
B1 1	10.130	3.662	C4 C5 D1 D2	€ 180,00	€ 659.160,00	
B1 2	7.369	5.505	P1 P2	€ 120,00	€ 690.600,00	
B1 3	10.769	7.205	C4 C5	€ 160,00	€ 1.152.600,00	
B1 4	3.400	1.700	P1 P2	€ 120,00	€ 204.000,00	
B2 1	5.890	3.853	P1 - P2	€ 120,00	€ 462.360,00	
B2 2	5.895	3.853	P1 - P2	€ 120,00	€ 462.360,00	
B2 5	2.064	1.750	P1 - P2	€ 120,00	€ 210.000,00	
B2 6	4.091	1.750	P1 - P2	€ 120,00	€ 210.000,00	
TOTALE					€ 7.174.880,00	

* C2 - esercizio pubblico
C3 - commercio al dettaglio in medie e grandi strutture di vendita
C4 - commercio all'ingrosso
C5 - trasporto e magazzino
C6 - distribuzione di carburanti ed attività integrale
D1 - produzione di beni immateriali ad alta generazione di movimento
D2 - produzione di beni immateriali a contenuta generazione di movimento
S6 - attività ricreative
P1 - industria e artigianato compatibili
P2 - industria e artigianato non compatibili

Tabella 2: costi da sostenere¹⁹

Descrizione	Importo
Capannone archivio	€ 250.000,00
Sistemazione svincolo	€ 50.000,00
Sistemazione vasche	€ 272.287,00
Pista ciclabile	€ 150.000,00
Hera	€ 106.000,00
TOTALE PARZIALE ONERI CONVENZIONE	€ 828.287,00
Oneri finanziari e spese 4% anno (5 anni)	€ 1.434.976,00
TOTALE GENERALE	€ 2.263.263,00
TOTALE GENERALE ARROTONDATO	€ 2.200.000,00

Il più probabile valore di vendita forzata di ciascun bene è stato indicato nel quadro riassuntivo di cui all'allegato n. 1 dove sono stati inseriti, per maggiore chiarezza, anche i valori della stima dell'Ing. De Marinis allegata al concordato nonché i relativi discostamenti.

¹⁹ I costi derivano in parte dagli obblighi convenzionali e in parte dai costi da sostenere per: oneri finanziari, spese, smaltimento calce di defecazione e altro. La percentuale indicata, pari al 4% annuo sul valore di cui alla tabella n. 1 è da intendersi medio infatti nei primi anni le spese saranno verosimilmente più alte per poi diminuire via via che sarà possibile addivenire a delle vendite dei lotti.

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 4.477.392 € che si arrotondano a 4.470.000 €. Si ritiene tuttavia che per caratteristiche intrinseche dei beni, per la situazione del mercato delle aree edificabili e per l'importo dell'investimento la vendita risulterà di particolare difficoltà e comunque in tempi medio-lunghi.

11. 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 compravendita a ministro dott. Federico Tonelli rep. 32098/18678 del 14/05/2009 trascritto a Bologna in data 19/05/2009 al n. 13428 di R.P. e al n° 26202 di R.G. con tale atto *Compagnia Immobiliare S.r.l.* acquisiva la proprietà dalla

12. 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

Tribunale di Roma – GD Dott. Claudio Tedeschi

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

Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi

pilastrini, 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, pilastrini, 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.

13.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.

14. ALLEGATI

1. Visure catastali storiche
2. Estratto di mappa catastale
3. Elaborati planimetrici
4. Nota di trascrizione atto di provenienza
5. Convenzione urbanistica 2004
6. Convenzione urbanistica 2006
7. Documentazione regolarità edilizia
8. Visure ipotecarie/relazione notarile
9. Documentazione fotografica
10. Ordinanza di rimozione rifiuti
11. Schema riassuntivo valorizzazioni

Reggio Emilia, 30/04/2016

Il presente documento è stato firmato digitalmente²⁰ da
Geom. Massimiliano Masia

Firmato digitalmente da

Massimiliano Masia

CN = Masia Massimiliano
O = non presente
SerialNumber =
IT:MSAMSM68A09Z130R
e-mail =
massimiliano.masia@studionoe
ma.it
C = IT

²⁰ 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.

Tribunale di Roma - GD Dott. Claudio Tedeschi