

TRIBUNALE di MODENA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 34/2014

con sede in Modena (MO), Via Caduti in Guerra n. 1

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Commissario Giudiziale: Avv. Nicola Milano

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al procedimento in oggetto, il sottoscritto Geom. Rodolfo Orsini, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio in Modena, Corso Canalgrande n. 88, veniva nominato in data **24 Febbraio 2015** con l'incarico di redigere relazione di stima per la valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà dell'azienda oggetto di procedura concorsuale.

SOPRALLUOGHI

Venivano effettuati sopralluoghi presso gli immobili intestati alla Società
..., con varie destinazioni catastali, posti sia nel Comune di Modena
(MO), che nel Comune di Pinzolo (TN), località Madonna di Campiglio, per
accertamenti, rilievi metrici e fotografici.

Sono state inoltre effettuate indagini e visure presso l'Agenzia delle Entrate
(Catasto), e presso gli uffici tecnici dei Comuni di competenza, al fine di verificarne
le conformità edilizie.

OGGETTO DELLE INDAGINI

I beni della richiesta valutazione sono costituiti da proprietà immobiliari,
composte da porzioni immobiliari, con destinazioni: abitazioni civili, negozi,
istituto di credito, teatro/cinema, capannoni per arti e mestieri, , autorimesse, locali
di deposito, unità collabenti (fabbricato ex rurale e/o parzialmente demolito), area
urbana, oltre a terreni, con potenzialità edificatoria, secondo l'attuale PRG del
Comune di appartenenza.

CENNI GENERALI

Dalla visura camerale, la Società

con sede legale in Modena

(MO), Viale Caduti in Guerra n. 1, Codice Fiscale 02418060360, risulta costituita con Atto in data 05/03/1997, iscritta nella sezione ORDINARIA del Registro delle Imprese dal 14/04/1997, con il numero Repertorio Economico Amministrativo (REA) MO - 301227 ed il seguente oggetto sociale:

“L’acquisto, la vendita e la permuta di terreni e fabbricati civili, industriali, artigianali, commerciali e rurali; la gestione e la locazione di immobili; l’urbanizzazione, la lottizzazione e la vendita di aree fabbricabili; la costituzione e l’acquisto di aziende commerciali al fine della loro vendita o affitto.

Essa potrà effettuare la costruzione di immobili residenziali e non, per conto proprio o di terzi; l’esecuzione dei lavori in economia, la demolizione e la ristrutturazione di fabbricati, nonché altre attività che abbiano attinenza con l’edilizia in genere sia in Italia che all’estero.... OMISSIS”

METODI e CRITERI di VALUTAZIONE

Si sono adottati procedimenti e criteri, per la valutazione delle unità immobiliari di proprietà dell’azienda, tenendo presente lo scopo per il quale è stato richiesto il giudizio dell’esperto nella procedura di concordato preventivo.

IMMOBILI EDIFICATI

Le porzioni immobiliari in proprietà, saranno valutate in libero mercato, secondo il criterio di “stima per comparazione”, attraverso confronto con prezzi

ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione attraverso agenzie immobiliari e tramite la consultazione nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione.

AREE EDIFICABILI

Ai fini della determinazione del valore immobiliare è necessario prendere in considerazione la superficie globale e valutare la pura vocazione edificatoria per trasformazione urbanistica, in base ai parametri imposti dagli Organi Amministrativi del Comune di Modena, mediante conto economico, seppure a conoscenza di un progetto, in iter di approvazione, con parametri urbanistici migliorativi potenzialmente approvabili.

Conoscendo i prezzi praticati sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche pressoché simili, il perito può desumere da fonti attendibili i relativi parametri indicativi per una stima di mercato del bene in oggetto.

Inoltre, nella valutazione si è tenuto conto delle modalità della procedura ed in particolare nel periodo di tempo entro il quale compiere l'operazione di cessione dei cespiti immobiliari.

- OLUSSIS -

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 773

Catasto dei Fabbricati - Foglio 66

*Area
Fabbr*

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
115	—	Via Emilia Ovest n. 773	T	D/1	—	—	€ 128,00
107	1		T	AU	—	21.479 mq	—
338	1		T	C/2	5	1.000 mq.	€ 1.652,66

Facenti parte dell'area da trasformare, fabbricati da demolire in fase di attuazione del progetto urbanistico.

- ommiss -

Ana
Fabb

Terreni in Modena, Via Emilia Ovest

Catasto dei Terreni - Foglio 67

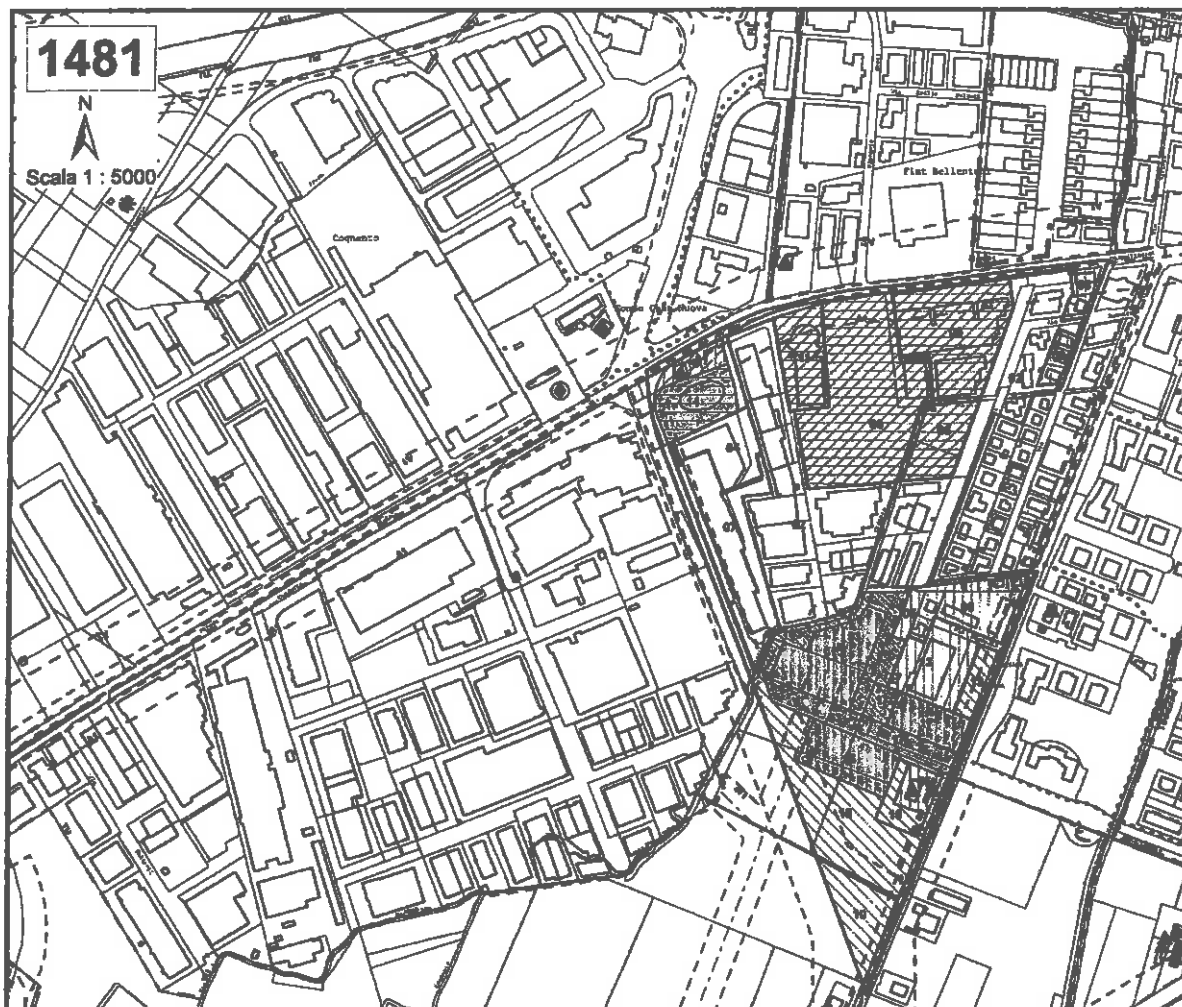
Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito	
					Domin.	Agrario
8	--	SEMINATIVO	1	02. 30	€ 2,49	€ 2,79
74	--	SEMINATIVO	1	30. 09	€ 32,63	€ 36,52
75	--	SEMINATIVO	1	20. 53	€ 22,27	€ 24,92
91	--	PRATO	U	06. 49	€ 3,69	€ 2,01
96	--	SEMINATIVO	1	15. 98	€ 17,33	€ 19,39

— Quissis —

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 773

Trattasi di area edificabile con relitti di fabbricati a destinazione produttiva da demolire, con assetto da definirsi con Piano Particolareggiato, parzialmente già edificata con realizzazione di comparto polifunzionale, a destinazione centro commerciale denominato "Senada".

Definita nell'attuale PRG come Area 06, disciplinata dal P.O.C.:



V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA

a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia

Zona Elementare N. 1481

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : V. EMILIA O., VIA LIVINGSTONE.

Superficie Territoriale : mq 219.704

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88)

Area 06 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. In tale ambito deve essere conferita adeguata soluzione all'assetto della viabilità interna ed alla immissione di questa sulla via Emilia con idoneo svincolo. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà essere almeno di mq 18000 per funzioni C/2/3 e D/1/7 e al massimo mq 5000 per funzioni C/1.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/6 D/7 D/8a

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :31500 mq

— OUGGIS —

- **AREA EDIFICABILE CON FABBRICATI DA DEMOLIRE**

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 773

CRITERI DI STIMA

Determinazione degli elementi di costo per la trasformazione di un'area da edificata a edificatoria, mediante il metodo del valore di trasformazione.

Il *valore* di trasformazione consiste nella determinazione della differenza fra il ricavo della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo, escluso il costo (ossia per altri aspetti il prezzo ovvero il valore) dell'area, che è oggetto della ricerca e che risulta dunque pari al differenziale.

Per l'individuazione del ricavo si procede di norma mediante stima sintetico-comparativa del prodotto edilizio ritraibile dall'edificazione dell'area, in rapporto alle diverse tipologie e prezzi correnti sulla piazza per fabbricati nuovi, di uguali caratteristiche, destinazione e ubicazione.

Invece, per ciò che riguarda i costi che fanno carico all'operatore economico, per la realizzazione delle opere, si può affermare che possono essere suddivisi in quattro categorie:

1. costo incognito dell'area oggetto della ricerca;
2. costo di costruzione degli edifici;
3. costo degli oneri di urbanizzazione ex legge 10/1977;
4. costi accessori.

1. *Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie, o di volume, con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza.*
2. *Il costo degli oneri urbanizzativi viene assunto in relazione alla loro incidenza, così come viene applicata normalmente dall'Ente locale.*
3. *Il Contributo di Concessione, ex Legge 10/1977, viene individuato in base ai conteggi seguiti dal Comune di appartenenza, per immobili di identiche caratteristiche.*
4. *Nel concetto di costo, devono essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del prodotto edilizio, compreso il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, direzione lavori, assistenza, collaudo, nonché le spese per i permessi, Certificazioni comunali e simili.*

Tali oneri vengono normalmente forfetizzati in una percentuale per ogni singola voce di costo ed essi incideranno anche sull'incognito valore dell'area oggetto di ricerca, che dovrà essere quindi reperito con l'impostazione di un'equazione.

In particolare, si deve tenere conto del tempo per l'operazione di trasformazione dell'area per la realizzazione un fabbricato di media consistenza, che normalmente è nell'ordine di 2 anni dall'inizio effettivo dei lavori.

Si suppone altresì per l'esemplificazione, che l'impresa sia attuata da soggetti in regime di IVA ordinaria, che non sono tenuti a corrispondere l'Imposta di Registro per il trasferimento, di cui pertanto non si tiene conto.

Ciò premesso, si elencano di seguito gli oneri che usualmente vengono considerati per le stime a valore di trasformazione.

Oneri accessori relativi all'area

Supposto che l'operazione di edificazione abbia la durata di anni 3, gli oneri accessori possono essere assunti nel metodo seguente:

- Provvigioni di acquisto	1%
- Notarili	2%
- Interessi passivi su capitale investito (15% annuo composto)	32%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore-finanziatore	<u>15%</u>
TOTALE	50%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione

- Progetto, direzione lavori e collaudo	6%
- Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento dell'impresa di costruzione a stato di avanzamento, nella misura del 15% annuo composto, computato con la formula degli interessi scalari	15%
- Vigili del Fuoco, ISPESL e diversi	1%
- Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	<u>15%</u>
TOTALE	37%

Oneri accessori ai contributi di urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione

ex legge 10/77

- Interessi passivi per anni 1,5 al 15% annuo composto, (considerato che alcuni oneri sono posticipati)	23%
- Profitto imprenditoriale, rischio e spese generali dell'imprenditore - finanziatore	<u>15%</u>
TOTALE	38%

FORMULA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA

"Si può affermare che la stima di un'area si basa di fatto sul bilancio economico di costi e ricavi, in un'ordinaria operazione immobiliare." ¹

Tale bilancio corrisponde in realtà ad un'espressione algebrica, riassumibile nella formula che segue, dove RC è l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio, CC il costo di costruzione, OU gli oneri di urbanizzazione e si avrà:

$$VA \times 1,50 = RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]$$

da cui si ricava:

$$VA = \frac{RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]}{1,50}$$

¹ Franco Guazzone - Giovanni Turola

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - Ed. Il sole 24 ore - PIROLA Spa

La procedura prevede in primo luogo l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi presunti, sulla base di sufficienti ed attendibili riferimenti di mercuriali, previa determinazione della superficie vendibile, in secondo luogo la definizione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre dall'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL RICAVO PER IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA

Dai dati desunti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Modena, l'area in esame, inserita nella Zona Elementare 1481, ha una superficie territoriale complessiva St pari a 50.000 mq., una superficie fondiaria Sf pari a 31.800 mq. ed una superficie utile ai fini urbanistici SU max di 27.820 mq., formata convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SU = Spr + 30\% Sac$$

Dove:

Spr = superficie principale di una unità immobiliare, data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze

Sac = superficie accessoria data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti dell'unità edilizia (depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, disimpegni, centrali termiche, vani motore degli ascensori, logge e

simili, cantine, autorimesse e soffitte pertinenziali).

Prendendo come riferimento l'ipotesi di progetto, redatto dall'Architetto R. Corradi, la superficie principale sarà composta da circa 7.900 + 5.000 mq. ad uso commerciale al piano terreno con esercizi al dettaglio di vicinato, medio piccole strutture di vendita e supermercato, circa 8.500 mq. sviluppati ai vari piani a destinazione ufficio in genere, con probabile destinazione in parte a residenza, non ancora approvata, per un totale di Spr di circa 21.400 mq.

La superficie accessoria massima ammessa sarà quindi di 6.420 mq.

Il valore commerciale medio del prodotto finito per funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili, oltre all'incidenza pari al 30% delle superfici accessorie, si assume pari ad € 2.400,00/mq.

Il ricavo complessivo del complesso immobiliare si quantifica come segue:

- Superficie destinata a funzioni commerciali al piano terra e funzioni direzionali al piano primo e secondo:

$$21.400 \text{ mq} \times € 2.400,00/\text{mq} = € 51.360.000,00$$

- Superfici accessorie:

$$(21.400 \text{ mq} \times 30\%) = 6.420,00 \text{ mq}.$$

$$\frac{6.420,00 \text{ mq} \times € 2.400,00}{2} = € \underline{7.704,00}$$

$$\text{Sommano} \quad € 59.064.000,00$$

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, al netto degli oneri, viene assunto pari ad € 950,00/mq. tenendo conto che la misura utilizzata ai fini del calcolo del contributo concessorio è la superficie complessiva, data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = Spr + 0,5 Sac$$

da cui si ricava:

$$SC = (21.400 \text{ mq.} \times 30\%) = 6.420,00 \text{ mq.}$$

$$6.420,00 \text{ mq.} \times 0,5 = 3.210 \text{ mq.}$$

$$21.400 \text{ mq.} + \frac{3.210 \text{ mq.}}{2} = 23.005 \text{ mq.}$$

Il costo di costruzione dell'intero stabile sarà quindi:

$$23.005 \text{ mq.} \times € 950,00/\text{mq.} = € 21.854.750,00$$

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti nel Comune di Modena per le funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili in zona omogenea D sono complessivamente pari ad € 91,37/mq., mentre il contributo sul costo di costruzione, dalle informazioni desunte presso gli uffici preposti, è pari al 6 % (sei per cento).

Per cui si avrà:

$$\text{Oneri di urbanizzazione} = 21.400 \text{ mq.} \times \text{€ } 91,37/\text{mq.} = \text{€ } 1.955.318,00$$

Contributo sul costo di costruzione al grezzo

$$\text{calcolato su } 21.400 \times \text{€ } 600,00/\text{mq.} = \text{€ } 12.840.000,00$$

$$\text{che determinerà: } \text{€ } 12.840.000,00 \times 6 \% = \text{€ } \underline{770.400,00}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€ } 2.725.718,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Richiamando la formula sopra citata ed applicandola su dati sopra ricavati avremo:

$$\text{VA} = \frac{59.064.000,00 - [(21.854.750,00 \times 1,37) + (2.725.718,00 \times 1,38)]}{1,50}$$

$$\text{VA} = \frac{59.064.000,00 - (29.941.007,50 + 3.761.490,84)}{1,50}$$

$$\text{VA} = \frac{59.064.000,00 - 33.702.498,34}{1,50}$$

$$\text{VA} = \frac{25.361.501,66}{1,50}$$

$$\text{VALORE DI TRASFORMAZIONE} = \text{VA} = \text{€ } 16.907.667,77$$

- quissis -

CONSIDERAZIONI FINALI

Si pone in evidenza che le valutazioni immobiliari sopra descritte, in caso di procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, comporterebbe una sensibile riduzione dei valori immobiliari oggetto della presente valutazione, nell'ordine indicativo del 25%, in quanto, detti immobili, posti sul mercato con una tempistica di realizzo immediato (differente dalla Procedura di Concordato), implicherebbe al potenziale acquirente speculatore una maggiore aspettativa di risparmio, ben nota nelle continue aste deserte al primo incanto; inoltre, la mancanza di qualsiasi certificazione correlata, la mancanza di garanzie future su danni temuti, oltre alla mancata promozione, nonché la carente pubblicità sul mercato immobiliare, sarebbero motivo per svilire il patrimonio immobiliare.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI VALORI DI STIMA

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo avere ricostruito nei capitoli precedenti il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in oggetto, si ottengono i seguenti importi:

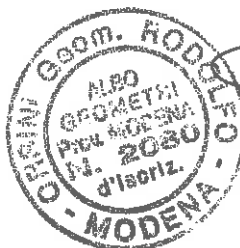
- **AREA EDIFICABILE VIA EMILIA OVEST** **€ 16.907.667,77**

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico conferitomi.

Modena lì, 24 Marzo 2015.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini.



Allegati cartacei:

- documentazione catastale;
- documentazione comunale;
- documentazione fotografica.