

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

*** **

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 103/2018

EDY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE: DOTT.SSA ALESSIA SCAMACCIO

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

N°2 APPEZZAMENTI DI TERRENO IN PARZIALE PROPRIETA'

SITI A RONCOFREDDO (FC) LOCALITA' GUALDO

Sommario

| | |
|--|----|
| INTRODUZIONE | 3 |
| PREMESSA | 5 |
| GIUDIZIO SULLA VENDITA FRAZIONATA DEI BENI | 9 |
| LOTTO UNICO | 9 |
| CONSISTENZA ED UBICAZIONE | 9 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 9 |
| PARTI COMUNI E SERVITU' | 10 |
| VINCOLI ED ONERI | 10 |
| CONFINI | 11 |
| PROPRIETA' | 11 |
| PROVENIENZA DEI BENI | 12 |
| ATTI PREGIUDIZIEVOLI | 13 |
| REGIME FISCALE | 13 |
| INDAGINE AMMINISTRATIVA | 13 |
| REGOLARITA' CATASTALE: | 15 |
| SITUAZIONE OCCUPAZIONALE | 15 |
| DESCRIZIONE DEL BENE | 15 |
| CONSISTENZA SUPERFICIALE | 16 |
| STIMA DEI BENI | 16 |
| ELENCO ALLEGATI: | 20 |

INTRODUZIONE

Il sottoscritto ing. Simone Emiliani (C.F. MLN SMN 73C07 C265K) nato a Castel San Pietro Terme il 07/03/1973 con studio in Imola viale Amendola 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al numero 6144/A, il giorno 07 Giugno 2022 ha ricevuto l'incarico dalla dott.ssa Alessia Scamaccio, curatore della liquidazione giudiziale F103/2018 EDY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, di stimare i beni immobili dell'azienda in oggetto.

Lo stesso giorno 07 Giugno 2022 quale perito mobiliare nominato, ho prestato il giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli" dichiarando "lo giuro" davanti al Curatore dott.ssa Scamaccio.

La stima, come da incarico del Curatore, ha lo scopo di determinare il più probabile valore di liquidazione attuale dei beni immobili di proprietà della EDY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

Per valore di liquidazione si intende un valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, che costituiscono il patrimonio di un'impresa o di un singolo, sono offerti separatamente per la vendita in ipotesi di non continuità dell'attività aziendale. I singoli beni possono essere ceduti con una regolare vendita che segue un marketing appropriato e specifico.

Tale ipotesi di liquidazione, prevede un arco temporale limitato in cui le vendite devono essere concluse. Per tali premesse, il valore di liquidazione sarà ottenuto dalla moltiplicazione del valore di mercato attuale del bene per un fattore riduttivo che tenga in considerazione le caratteristiche della procedura esecutiva.

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| | | |
| | <p>Il valore di mercato attuale del bene è una rappresentazione del valore di scambio, ossia l'importo stimato al quale il bene verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.</p> | |
| | <p>Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Si considera inoltre che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) contrariamente a quanto solitamente avviene in una vendita libera.</p> | |
| | <p>Sulla base delle precedenti considerazioni ed in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene per favorire la positiva conclusione della procedura esecutiva, si ritiene opportuno di applicare al valore di mercato individuato un coefficiente riduttivo pari al 25%, ottenendo il cosiddetto valore di liquidazione del bene.</p> | |
| | <p>Durante le operazioni peritali è stata acquisita della documentazione messa a disposizione dal curatore dott.ssa Scamaccio e dal Comune di Roncofreddo e ritenuta utile alla formulazione della stima oggetto dell'incarico.</p> | |
| | <p>Ing. Simone Emiliani</p> | <p>pag. 4 di 20</p> |
| | | <p>TERRENI - FALL. 103/2018</p> |
| | | |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | |
| | Tale documentazione e le informazioni acquisite dallo stesso curatore sono state | |
| | assunte come veritiere. | |
| | Il sottoscritto dopo aver svolto una ricerca catastale ed un'ispezione ipotecaria presso | |
| | l'Agenzia delle Entrate, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi ed accertamenti | |
| | attesta | |
| | quanto segue: | |
| | | |
| | PREMESSA | |
| | Per la proprietà e i gravami quanto riportato nella relazione di stima è stato desunto | |
| | dalla documentazione catastale in allegato. | |
| | Per maggiore dettaglio di informazioni sugli aspetti legati ai titoli di provenienza si fa | |
| | riferimento alla relazione ventennale notarile agli atti. | |
| | Nel caso in esame il criterio di stima normalmente applicato per la determinazione del | |
| | valore commerciale e riconducibile al metodo di confronto di mercato non è applicabile | |
| | per mancanza di dati certi su compravendite di terreni con la stessa destinazione | |
| | d'uso in quanto si tratta di terreni a destinazione speciale (strada privata). In assenza | |
| | dei dati e delle informazioni necessarie non può quindi essere applicato un criterio di | |
| | stima comparativo. | |
| | Il criterio di stima per valutare il valore commerciale attuale degli appezzamenti di | |
| | terreno destinati a strada privata va distinto tra criterio per la determinazione del | |
| | valore del terreno e criterio per la determinazione del valore delle opere di | |
| | trasformazione realizzate sullo stesso. | |
| | Tali criteri sono riconducibili a: | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 5 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | |
| | - Opere realizzate per la trasformazione in strada: metodo del costo di ricostruzione | |
| | deprezzato sulla base della vita utile residua; | |
| | - Terreno: metodo di confronto di mercato che si basa sulla rilevazione di dati reali di | |
| | mercato di compravendite note di terreni con caratteristiche simili presi come termine | |
| | di paragone del confronto estimativo; | |
| | Critero di stima opere per realizzazione strada privata: | |
| | Si applica il metodo del costo di ricostruzione deprezzato che si basa sulla | |
| | determinazione del più probabile costo di ricostruzione attuale della strada, detraendo | |
| | da quest'ultimo un deprezzamento maturato al momento della stima. Il costo di | |
| | ricostruzione rappresenta il costo attuale della realizzazione a nuovo dell'opera | |
| | esistente, ottenuto dalla sommatoria delle spese da sostenere. Il | |
| | concetto di ricostruzione è inteso in relazione all'utilità del bene esistente e quindi il | |
| | costo è ottenuto con riferimento a mezzi, tecnologie e prezzi attuali. Per il principio di | |
| | sostituzione, in base al quale nessun compratore è disposto a pagare una somma | |
| | maggiore del costo di produzione di un altro sostituto che presenta la stessa utilità | |
| | funzionale, è necessario considerare il deprezzamento verificatosi sulla base delle | |
| | condizioni di conservazione e vetustà del bene in oggetto. In particolare le principali | |
| | cause del deprezzamento di un bene immobile sono classificabili in: | |
| | - Deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del bene | |
| | immobile con il trascorrere del tempo; | |
| | - Obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più | |
| | idonei alle esigenze dei fruitori; | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 6 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | | |
| | - Obsolescenza economica relativa a condizioni esterne al bene, quali ad esempio insufficiente livello della domanda e situazione economica generale. | |
| | Sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dei beni, con un procedimento comparativo sintetico con altri beni destinati a strada simili, è stato ipotizzato il costo di ricostruzione unitario attuale per mq di superficie della strada, il costo unitario è stato moltiplicato per la consistenza superficiale ed è stato ottenuto il costo di ricostruzione complessivo. Sono stati aggiunti i costi per le spese tecniche, gli imprevisti, le spese generali e gli utili dell'imprenditore. Il costo ottenuto è stato poi deprezzato utilizzando una formula che calcola il deprezzamento percentuale detta comunemente UEC. In base alle consuetudini di calcolo il terreno non è stato considerato nel deprezzamento. | |
| | Si pone in evidenza che le operazioni di calcolo della consistenza e l'individuazione di un prezzo unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo ed orientativo, poiché il valore di mercato attuale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate e di ogni informazione acquisita anche eventualmente non riportata in perizia. | |
| | Utilizzando un criterio di stima sintetico basato sul costo di ricostruzione deprezzato e sul principio di sostituzione, il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima si ricava sommando il costo di ricostruzione deprezzato al valore del terreno. | |
| | Criterio di stima del terreno: | |
| | Il valore del terreno è stato ottenuto con un criterio riconducibile al metodo di confronto di mercato che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato di compravendite note | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 7 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | |
| | di terreni con caratteristiche simili presi come termine di paragone del confronto | |
| | estimativo. Nella valutazione della stima si terrà conto di aggiustamenti ai prezzi di | |
| | mercato rilevati in base alle caratteristiche dei terreni di confronto rispetto alle | |
| | caratteristiche corrispondenti di quelli oggetto di stima. | |
| | È stata effettuata anche una verifica dei prezzi proposti da fonti informative indirette | |
| | quali ad esempio i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati dalla Regione Emilia | |
| | Romagna con bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n°127 del | |
| | 06/05/2022, individuando il prezzo unitario in zona di un appezzamento di terreno | |
| | della stessa qualità e con caratteristiche simili a quello in oggetto (vedi paragrafo: | |
| | stima dei beni). | |
| | Tale prezzo unitario rappresenta quindi l'espressione sintetica dell'indagine di | |
| | mercato effettuata. | |
| | Dalle indagini condotte con i criteri precedentemente esposti assumendo le opportune | |
| | informazioni sull'attuale situazione del segmento del mercato locale in cui si collocano | |
| | gli appezzamenti oggetto di stima attraverso anche le agenzie immobiliari operanti in | |
| | zona, gli annunci e le compravendite si è valutato il V.A.M. (valore agricolo medio) | |
| | unitario per ettaro di un terreno avente la stessa qualità e caratteristiche simili. | |
| | Utilizzando un criterio di stima sintetico monoparametrico, il valore di mercato dei | |
| | terreni oggetto di stima si ricava moltiplicando il V.A.M. unitario per ettaro per la | |
| | corrispondente superficie fondiaria. | |
| | La superficie fondiaria utilizzata è quella risultante dalla visura catastale. | |
| | | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 8 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

GIUDIZIO SULLA VENDITA FRAZIONATA DEI BENI

L'insieme del patrimonio immobiliare della EDY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE è costituito

da una quota di proprietà di due appezzamenti di terreno contigui destinati a strada.

Si tratta con ogni evidenza di un unico bene immobile di consistenza unitaria

difficilmente vendibile separatamente; per i precedenti motivi si ritiene opportuno e

vantaggioso per la procedura costituire un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE

L'oggetto della perizia sono 2 appezzamenti di terreno in parziale proprietà.

Tutti i terreni si trovano a Roncofreddo (FC) nella località di Gualdo, sono destinati a

strada e sono inseriti nel contesto di un'area artigianale.

Si tratta di piccoli appezzamenti di terreno caratterizzati da dimensioni modeste,

giacitura piana e destinati complessivamente ad una strada chiusa con il cosiddetto

"cul de sac" ovvero uno spazio più ampio della sede stradale che consente

l'inversione di marcia.

I singoli appezzamenti sono contigui tra loro e costituiscono un unico bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al:

- **Foglio 44 Particella 380:** Seminativo arboreo, classe 1, superficie 814 mq,

Reddito Dominicale € 5,25, Reddito Agrario € 4,83;

- **Foglio 44 Particella 377:** Seminativo arboreo, classe 1, superficie 922 mq

Reddito Dominicale € 3,10 , Reddito Agrario € 4,05;

PARTI COMUNI E SERVITU'

PARTI COMUNI: La proprietà dei beni comprende la comproprietà sulle parti comuni

tali per legge, uso, destinazione e come indicate nel rogito di provenienza.

Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza dei beni, per informazioni più

dettagliate si rimanda alla relazione ventennale notarile agli atti.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE: I beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano, con tutti i singoli diritti e le ragioni ed azioni che competono sugli

stessi, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, sovrastanza, comunione, servitù

attiva e passiva, portati o richiamati nei titoli di provenienza.

Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza del bene, per informazioni più

dettagliate si rimanda alla relazione ventennale notarile agli atti.

VINCOLI ED ONERI

Le particelle sono in parziale proprietà della EDY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE come

meglio specificato nel successivo paragrafo "PROPRIETA".

I dati relativi alla proprietà sono stati desunti dalle visure catastali in mancanza di

informazioni più dettagliate o aggiornate.

Non è stato possibile verificare eventuali ulteriori vincoli ed oneri in quanto non è stato

reperito il titolo di provenienza del bene.

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | |
| | Dall'ispezione ipotecaria risulta che all'atto di acquisto le parti fanno esplicito | |
| | riferimento alla convenzione edilizia a favore del Comune di Roncofreddo del 17 | |
| | maggio 2001 numero 127.396, trascritta a Forlì il 12 giugno 2001 all'articolo 6206 e | |
| | 6207 ed ivi richiamata. Tale convenzione contiene patti, clausole o servitù | |
| | esplicitamente accettate. | |
| | Per informazioni più dettagliate si rimanda alla relazione ventennale notarile. | |
| | | |
| | CONFINI | |
| | FOGLIO 44 PART.377 | |
| | Il lotto confina sul lato nord con la particella 380 in parziale proprietà alla EDY SPA, | |
| | nei restanti lati con particelle non in proprietà della Liquidata, in particolare nel lato | |
| | ovest con la particella 398, nel lato sud con la particella 283 e nel lato est con la | |
| | particella 419. | |
| | FOGLIO 44 PART.380 | |
| | Il lotto confina sul lato sud con la particella 377 in parziale proprietà alla EDY SPA, | |
| | nei restanti lati con particelle non in proprietà della Liquidata, in particolare nel lato | |
| | ovest con le particelle 399, 401 e 402, nel lato nord con la particella 302, occupata | |
| | dalla strada, e nel lato est con la particella 419. | |
| | Fatti salvi più precisi confini e dati catastali. | |
| | | |
| | PROPRIETA' | |
| | I beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al: | |
| | - Foglio44 Particella 377, | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 11 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

- Foglio 44 Particella 380,

sono in proprietà parziale alla EDY SPA e precisamente:

- EDY – S.P.A. C.F. 02695920401 (quota per 250/1000);
- PARESA S.P.A. C.F. 04213380373 (quota per 250/1000);
- POLO AUTOTRASPORTI SOCIETA' COOPRATIVA C.F. 02031070408 (quota per 500/1000);

PROVENIENZA DEI BENI

Non è stato possibile reperire i titoli di provenienza dei beni, per informazioni più dettagliate si rimanda alla relazione ventennale notarile agli atti.

Dall'ispezione ipotecaria è stato possibile desumere quanto segue:

L'attuale proprietaria dei terreni in argomento (F.44 P.377 e P.380) è la società EDY S.P.A.. Tali terreni sono stati acquistati con atto pubblico di compravendita a firma del Notaio Bellacca Giuseppe del 11/03/2005 repertorio n°22870/8431 trascritto a Forlì il 07/04/2005 registro generale n°6694 e registro particolare n°3931. L'acquirente era la società EDY S.R.L.. La EDY S.R.L. muta denominazione e ragione sociale in EDY S.P.A. con atto notarile pubblico a firma del Notaio Maria Chiara Scardovi del 13/02/2009 repertorio 132184/15410 trascritto a Forlì il 27/02/2009 registro generale n°3604 e registro particolare n°2203

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli appezzamenti di terreno oggetto di perizia gravano le formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (relativamente ai beni in oggetto):

- Foglio 44 Particella 377 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 2783 del 18/12/2014
- Foglio 44 Particella 380 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 2783/1 del 18/12/2014

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposte di Registro e/o IVA, oltre a Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa fiscale. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 44 PART.377 e 380:

L'area oggetto di stima è classificata dal RUE vigente del Comune di Roncofreddo approvato con variante del 2014 come:

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | |
| | - Zona A13-1 Tessuti specializzati produttivi pianificati (Art.9) (Tav. 1.13 – Gualdo- disciplina del territorio urbano) | |
| | - Tessuti residenziali e specializzati produttivi (Tav. 2.13 – Gualdo - Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio urbano) | |
| | - Ambiti consolidati (Tav. 3.13 – Gualdo – Disciplina del territorio rurale) | |
| | L'area oggetto di stima è classificata dal PSC vigente del Comune di Roncofreddo | |
| | come: | |
| | - Territorio urbanizzato: Ambiti specializzati per att. produttive (Art.A-13) | |
| | Sull'area insistono parzialmente alcuni vincoli specifici per strumenti urbanistici: | |
| | - Zone di tutela del passaggio fluviale, in parte: (Art. 17c PTCP); | |
| | - Zone ricomprese nel limite morfologico, in parte: (Art. 17b PTCP); | |
| | - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei: Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei, in parte, PTCP; | |
| | - Fasce di tutela fluviale pari a 150 m, PTCP; | |
| | - Le particelle non sono state percorse dal fuoco (Legge n°353 del 22/11/2000); | |
| | I terreni in oggetto sono contigui e sorgono all'interno di un'area urbanizzata destinata ad attività artigianali. Attualmente gli appezzamenti di terreno sono destinati a strada privata con area di manovra. Si evidenzia che le opere di urbanizzazione e trasformazione del suolo sono state eseguite con piano particolareggiato e convenzione urbanistica sottoscritta con Comune di Roncofreddo. | |
| | | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 14 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | | |
| | REGOLARITA' CATASTALE: | |
| | Dalla ricerca effettuata presso il Catasto i beni sono regolarmente accatastati. | |
| | | |
| | SITUAZIONE OCCUPAZIONALE | |
| | Alla data odierna i terreni sono destinati a strada e appaiono liberi da cose e persone. | |
| | Eventuali occupazioni anche parziali saranno liberate a totale carico e spese | |
| | dell'aggiudicatario. | |
| | | |
| | DESCRIZIONE DEL BENE | |
| | I terreni oggetto di valutazione sono 2 appezzamenti di piccole dimensioni contigui siti | |
| | in un'area artigianale in località Gualdo nel Comune di Roncofreddo (FC). | |
| | Tali terreni, accatastati come terreni agricoli, sono nello stato di fatto completamente | |
| | urbanizzati e occupati da un tratto di strada privata. Si tratta di una strada asfaltata, | |
| | completa di illuminazione con corpi illuminanti montati su palo, sistema di scarico e | |
| | raccolta acque piovane e sistema di scarico fognario. Sono presenti marciapiedi su | |
| | entrambi i bordi della carreggiata. L'intero comparto produttivo circostante è stato | |
| | realizzato sulla base di un piano particolareggiato autorizzato dal Comune e sulla | |
| | base di una convenzione urbanistica sottoscritta col Comune di Roncofreddo. | |
| | Le opere sono state realizzate all'incirca nel 2010 quindi hanno una vetustà di circa | |
| | 13 anni. | |
| | Le condizioni di conservazione appaiono buone, l'asfalto è in discrete condizioni così | |
| | come i marciapiedi perimetrali. Non è stato possibile reperire notizie in merito agli | |
| | impianti di scarico. | |
| | Ing. Simone Emiliani | |
| | pag. 15 di 20 | |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza superficiale dei beni oggetto di valutazione è costituita dalla loro superficie catastale:

| TERRENO Via Del Savio - Roncofreddo (FC) | Superficie agricola | VALORE AGRICOLO MEDIO (€/ha) | PERCENTUALE DI PROPRIETA' |
|--|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| F.44 Part. 380 Seminativo Arboreo | Ha 0,0814 | € 17.000,00 | 25% |
| F.44 Part. 377 Seminativo Arboreo | Ha 0,0922 | € 17.000,00 | 25% |
| TOTALE | Ha 0,17 | | |

STIMA DEI BENI

Trattasi di proprietà parziale di 2 appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roncofreddo nella frazione Gualdo. Gli appezzamenti, di modesta estensione, fanno parte di un comparto artigianale completamente urbanizzato e sono destinati a strada privata. La particolare destinazione a strada privata e il possesso di una sola quota di proprietà, incide pesantemente l'appetibilità commerciale dei beni che risulta quindi scarsa. I beni, in virtù delle loro caratteristiche precedentemente individuate, risultano avere un basso valore commerciale.

Come meglio specificato in premessa, sulla base del criterio di stima sintetico adottato, assumendo le opportune informazioni sull'attuale situazione del segmento del mercato locale in cui si collocano gli appezzamenti oggetto di stima attraverso anche le agenzie immobiliari operanti in zona, gli annunci e le compravendite si può valutare il V.A.M. (valore agricolo medio) unitario per ettaro come segue:

I valori agricoli medi sono differenziati in base ai tipi di coltura praticati nelle diverse Regioni agrarie della Provincia, tali valori vengono determinati sulla base delle quotazioni medie di mercato, in particolare i terreni oggetto di stima sono compresi all'interno della Regione agraria n°3 con tipo di coltura seminativo seminativo arboreo.

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | Sulla base delle precedenti considerazioni si adotta il seguente valore agricolo medio | |
| | ridotto pari a: | |
| | V.A.M. seminativo arboreo17.000,00 €/ha | |
| | Si evidenzia che i terreni sono in comproprietà tra più soggetti, in particolare la EDY | |
| | S.P.A. possiede di tali appezzamenti una piccola quota di proprietà pari al 25%. Per | |
| | tali motivi si ritiene la separazione in natura e la divisione della quota del liquidato non | |
| | conveniente per la procedura in quanto il valore dell'appezzamento risultante in | |
| | proprietà esclusiva della liquidata avrebbe caratteristiche tali da non essere | |
| | commerciabile e quindi di valore molto inferiore rispetto a quello della quota del bene | |
| | indiviso. Si procede quindi alla vendita della quota indivisa degli appezzamenti in | |
| | comproprietà tenendo conto, con un coefficiente riduttivo, della perdita di appetibilità | |
| | commerciale che subisce la quota per sua stessa natura. | |
| | Di seguito la stima del valore da porre a base d'asta dei terreni: | |
| | DETERMINAZIONE VALORE DEL TERRENO (intera proprietà): | |
| | SUPERFICIE FONDIARIA (ha) 0,1736 | |
| | VALORE AGRICOLO DEL TERRENO (V.A.M. REG. 3° FORLI'-CESENA) RIDOTTO (ha) 17.000,00 € | |
| | VALORE DI MERCATO DEL TERRENO (intera proprietà) 2.951,20 € | |
| | DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STRADA (intera proprietà) | |
| | SUPERFICIE DELLA STRADA (utilizzata la superficie fondiaria) (mq) 1736,00 | |
| | COSTO DI COSTRUZIONE STRADE E OPERE ACCESSORIE (€/mq) 35,00 € | |
| | TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE STRADA 60.760,00 € | |
| | PERCENTUALE SPESE TECNICHE PER COSTRUZIONE STRADA 6,50% | |
| | Ing. Simone Emiliani pag. 17 di 20 TERRENI - FALL. 103/2018 | |
| | | |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | | |
| | QUOTA SPESE TECNICHE | 3.949,40 € |
| | PERCENTUALE SPESE GENERALI PER COSTRUZIONE STRADA | 1% |
| | QUOTA SPESE GENERALI | 607,60 € |
| | PERCENTUALE UTILE IMPRENDITORE PER COSTRUZIONE STRADA | 10% |
| | QUOTA UTILE IMPRENDITORE | 6.076,00 € |
| | COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELLA STRADA | 71.393,00 € |
| | VALORE TOTALE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE A NUOVO (intera proprietà - TERRENO + OPERE REALIZZAZIONE STRADA) | 74.344,20 € |
| | DEPREZZAMENTO STRADA PER VETUSTA' | |
| | ETA' MANUFATTI (ANNI) | 13 |
| | VITA MEDIA UTILE MANUFATTI (ANNI) | 50 |
| | PERCENTUALE VETUSTA' | 26,00% |
| | DEPREZZAMENTO MANUFATTI (escluso valore terreno) | 18.562,18 € |
| | DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO QUOTA DI PROPRIETA' EDY SPA | |
| | VALORE TOTALE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE DEPREZZATI (intera proprietà) | 55.782,02 € |
| | QUOTA BENI IN PROPRIETA' EDY SPA (quota sull'intero) | 0,25 |
| | VALORE QUOTA BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE DEPREZZATI | 13.945,51 € |
| | DEPREZZAMENTO PER POSSESSO DI QUOTA SINGOLA | 20% |
| | VALORE DI MERCATO DEI BENI IN PROPRIETA' EDY SPA | 11.156,40 € |
| | ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZOSA | 25% |
| | VALORE DI LIQUIDAZIONE DEI BENI EDY SPA | |
| | DA PORRE A BASE D'ASTA | 8.367,30 € |
| | ARROTONDATO A | 8.350,00 € |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 18 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | | |
| | Tutte le valutazioni sono state fatte nel mese di Luglio 2023. Tale data identifica le | |
| | condizioni di mercato esistenti al momento della stima. | |
| | Si pone in evidenza che le operazioni di calcolo della consistenza e l'individuazione | |
| | di un prezzo unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo ed | |
| | orientativo, poiché il valore di mercato attuale è mutuato da considerazioni | |
| | complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate e di ogni informazione | |
| | acquisita anche eventualmente non riportata in perizia. | |
| | | |
| | Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le caratteristiche | |
| | intrinseche ed estrinseche dei terreni, della loro appetibilità commerciale, della loro | |
| | ubicazione, della loro destinazione, delle risultanze delle indagini di mercato esperite | |
| | presso gli operatori settoriali, dell'attuale situazione del segmento del mercato locale, | |
| | del criterio sintetico di stima adottato, il sottoscritto ritiene di poter individuare il più | |
| | probabile valore di liquidazione dei beni in argomento, <u>stimati a corpo e non a misura,</u> | |
| | <u>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi</u> | |
| | <u>di beni oggetto di Procedura Esecutiva:</u> | |
| | | |
| | TERRENI IN PROPRIETA' PARZIALE: | |
| | VALORE DI MERCATO ATTUALE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' DEI TERRENI | |
| | (compreso Coefficiente di riduzione per vendita di una quota della proprietà 20%): | |
| | € 11.156,40 | |
| | Coefficiente di riduzione per tenere conto della vendita forzosa : 25% circa | |
| | | |
| | Ing. Simone Emiliani | pag. 19 di 20 |
| | | TERRENI - FALL. 103/2018 |
| | | |

VALORE DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' DEI TERRENI A BASE

D'ASTA:

€ 8.350,00 (ottomilatrecentocinquanta Euro)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi al bene oggetto della presente procedura e nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Imola 20 luglio 2023

Il Perito

Ing. Simone Emiliani



ELENCO ALLEGATI:

Visura per immobile

Estratto di mappa

Certificato di Destinazione Urbanistica