

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n°	<b>667/2017</b>
A carico di	<b>Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l.</b>
G.D.	<b>Dott. Marco Genna</b>
Curatore	<b>Dott.ssa Lorena Di Cesare</b>

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15      Mail [paologratteri@studiogratteri.it](mailto:paologratteri@studiogratteri.it)  
00198 ROMA      PEC [pgratteri@pec.ording.roma.it](mailto:pgratteri@pec.ording.roma.it)  
Tel. 06.99.70.28.11      Fax 06.39.37.72.85

Relazione sugli immobili di proprietà della società fallita Ing. Nino Ferrari Impresa  
Costruzioni Generali S.r.l. siti in Borgo Val di Taro (PR)

Premessa.....	2
1. Identificazione dei beni.....	4
2. Descrizione degli immobili.....	5
3. Titolarità dei beni.....	7
4. Situazione urbanistico-edilizia.....	8
5. Stima del valore di mercato degli immobili .....	10
5.1 Metodo comparativo con quotazioni OMI.....	12
5.2 Metodo comparativo con quotazioni derivate da quelle di vendita del supermercato.....	13
5.3 Valore di mercato degli immobili.....	14
6. Computo dell'indennità di occupazione.....	14
6.1 Metodo comparativo.....	15
6.2 Metodo di capitalizzazione del reddito.....	15
6.3 Valore dell'indennità di occupazione .....	18
7. Conclusioni.....	18
Elenco Allegati .....	20

**Premessa**

Il Dott. Marco Genna del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Dott.ssa Lorena Di Cesare, con provvedimento del 30.05.2018 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito per redigere la stima dei beni immobili di proprietà della Società fallita, e precisamente;

1. in Pontremoli (MS) terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 171 mappali 432, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 441, 445, 446, 448, 462;
2. in Borgo Val di Taro (PR) - cantina censita in Catasto Fabbricati (cat. C/2) al Fg. 88 mappale 462;
3. in Borgo Val di Taro (PR) – aree urbane censite in Catasto Fabbricati al Fg. 88 mappale 455 subalterni 2, 3, 4;
4. in Parma – area urbana censita in Catasto Fabbricati al Fg. 33 mappale 767;
5. in Parma - Vigatto – terreno censito in Catasto Terreni Foglio 10 mappale 1;
6. in Luni – Ortonovo (SP) terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 5 mappali 191, 192 e Foglio 7 mappale 15;
7. in Arcola (SP) terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 5 mappali 1466, 1467, 1468;
8. in Portovenere (SP) posti auto censiti in Catasto Fabbricati (C/6) al Fg. 10 mappale 358 subalterni 30 e 31, cantina censita in Catasto Fabbricati (cat. C/2) al Fg. 10 mappale 438 subalterno 40 e terreno censito in Catasto Terreni Foglio 10 mappale 565;

9. in La Spezia (via Arzelà) box auto censito in Catasto Fabbricati (C/6) al Fg. 12 mappale 1873 subalterno 79;
10. in La Spezia (Villa Ilca), deposito censito in Catasto Fabbricati (cat. C/2) al Fg. 47 mappale 1555 e aree urbane censite in Catasto Fabbricati al Fg. 47 mappale 1558 subalterno 4 e mappale 1663;
11. in La Spezia (via Brigola) posto auto censito in Catasto Fabbricati (C/6) al Fg. 48 mappale 1643 subalterno 26 e terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 48 mappali 1558 e 1562;
12. in La Spezia (via Mario Asso) area urbana censita in Catasto Fabbricati al Fg. 37 mappale 343 subalterno 1;
13. in La Spezia (via Marconi) area urbana censita in Catasto Fabbricati al Fg. 8 mappale 695 subalterno 14;
14. in La Spezia (via XXIV Maggio) negozio censito in Catasto Fabbricati (cat. C/1) al Fg. 39 mappale 109 subalterno 32;
15. in La Spezia (via Costantini) terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 33 mappali 987, 1055, 1071, 1073, 1075, 1077;
16. in La Spezia (Pomara) terreni censiti in Catasto Terreni Foglio 52 mappali 578, 579, 801, 794;

Il sottoscritto redige la presente relazione al fine di relazionare al G.D. ed al Curatore la situazione attuale dei beni di proprietà della fallita siti in Borgo Val di Taro (PR), nonché di individuare il loro valore di mercato e calcolare il valore dell'indennità di occupazione di tali immobili, occupati *sine titulo* da diversi soggetti.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione fornita dal Curatore ed acquisendo gli estratti di mappa e le visure catastali degli immobili.

In data 18.10.2018, il sottoscritto ha dato luogo ad un accesso agli atti presso gli uffici comunali ed ha eseguito un sopralluogo per rendersi conto "de visu" della situazione.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### ***1. Identificazione dei beni***

Gli immobili di proprietà della società fallita Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l. siti in Borgo Val di Taro sono così censiti in catasto [ALLEGATI N. 1 e N. 2]:

1. N.C.E.U. foglio 88 particella 455 sub 2, categoria area urbana, consistenza mq 140, via Caduti del Lavoro piano T;
2. N.C.E.U. foglio 88 particella 455 sub 3, categoria area urbana, consistenza mq 445, via Caduti del Lavoro piano T;
3. N.C.E.U. foglio 88 particella 455 sub 4, categoria area urbana, consistenza mq 6.439, via Caduti del Lavoro piano T;
4. N.C.E.U. foglio 88 particella 462, categoria C/2 classe 1, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 22, rendita catastale € 24,79, via Primo Brindani snc piano T.

Gli immobili di cui ai punti da 1 a 3 sono censiti nel N.C.T. al foglio 88 particella 455,

qualità ente urbano, superficie 70 are 61 ca. Si rileva che la superficie indicata nel N.C.T., pari a mq 7.061,00, non coincide con quella indicata nel N.C.E.U., pari a complessivi mq 7.024,00.

Gli immobili di cui ai punti da 1 a 4 sono catastalmente intestati nel N.C.E.U. ad Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l., mentre il terreno distinto nel N.C.T. con la particella 455 è catastalmente intestato a I.L.C.A. Impresa Lavori Costruzioni Appalti S.r.l..

Con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari di Sarzana rep. 183002 raccolta 18224 in data 06.10.2006, la società I.L.C.A. Impresa Lavori Costruzioni Appalti S.r.l. è stata incorporata nella Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l. mediante fusione per incorporazione [ALLEGATO N. 3]. Pertanto, è evidente che per gli immobili ancora intestati alla I.L.C.A. non è stata effettuata la voltura catastale in favore della Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l., ma tali immobili sono di fatto di proprietà della società fallita.

## ***2. Descrizione degli immobili***

Gli immobili censiti in catasto con la particella 455 sub 2, sub 3 e sub 4 consistono in un piazzale asfaltato, di superficie complessiva pari a mq 7.024,00, utilizzato sin dal 1997 come parcheggio ad uso del complesso immobiliare a destinazione commerciale e residenziale ubicato in via Caduti del Lavoro angolo via Primo Brindani [ALLEGATO N. 4]. In tale complesso sono presenti diverse attività commerciali, tra cui un supermercato, oltre ad unità immobiliari ad uso abitativo.

L'unità immobiliare censita in catasto con la particella 462, sebbene catastalmente

consita come immobile di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), è di fatto la bussola di accesso al supermercato [ALLEGATO N. 5].

Il supermercato è stato oggetto di una recente compravendita, con atto rep. 44609 raccolta 13180 in data 30.12.2015 a rogito del Notaio Valentina Rubertelli di Reggio Emilia [ALLEGATO N. 6], tra la società Conad Centro Nord Società Cooperativa (parte venditrice) e la Società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring (parte acquirente). Nell'atto di compravendita la parte venditrice ha dichiarato che la particella 455 sub 4, *"pur essendo formalmente in proprietà di Ing. Nino Ferrari Impresa di Costruzioni Generali S.r.l., con sede in Roma, dalla documentazione a propria disposizione (Relazione illustrativa a firma dell'arch. Giuseppe Altana, depositata al Comune di Borgo Val di Taro in data 23.06.1996, protocollo n. 7118) risulta essere un parcheggio privato ad uso pubblico; quanto al mappale 462 rappresentante una bussola di accesso al supermercato (regolarmente edificata in forza di variante alla concessione edilizia n. 217 del 29 novembre 1996, presentata al Comune di Borgo Val di Taro in data 12 luglio 1997 e protocollata al n. 8050) che, pur essendo formalmente in proprietà di Ing. Nino Ferrari Impresa di Costruzioni Generali S.r.l., con sede in Roma, costituisce anch'essa bene privato ad uso pubblico"*.

Con la sottoscrizione del suindicato atto di compravendita la parte venditrice si è impegnata a procurare la documentazione amministrativa attestante in modo ufficiale quanto sopra indicato e, in mancanza di tale documentazione, a far regolarizzare la situazione da parte dell'autorità amministrativa competente o, in subordine, a procurare la costituzione sulle aree di un diritto di servitù di passaggio pedonale e

carrabile (quanto al parcheggio), ovvero di superficie (quanto alla bussola) a carico della proprietà ed in favore del supermercato.

### ***3. Titolarità dei beni***

I terreni su cui sono stati edificati il supermercato ed il parcheggio sono pervenuti a Conad Emilia Ovest Società Cooperativa a responsabilità limitata, insieme a maggior superficie, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Aloisio di Reggio Emilia in data 23.03.1995 rep. 162579 raccolta n. 14353, registrato a Reggio Emilia in data 01.04.1995 al n. 2330 e trascritto a Parma in data 24.04.1995 al n. 4268 R.P. [ALLEGATO N. 7].

La Società Conad Emilia Ovest Società Cooperativa a responsabilità limitata ha venduto i suddetti terreni alla Società Tecos S.p.A. Impesa e Prefabbricazione Società per Azioni con atto di compravendita in data 16.05.1997 in Notaio Salvatore Aloisio di Reggio Emilia rep. 179819 raccolta n. 15393, registrato a Parma in data 02.06.1997 al n. 7324 registro generale e n. 5412 registro particolare [ALLEGATO N. 8].

In data 16.05.1997 la Tecos S.p.A. ha venduto i terreni alla Società I.L.C.A. Impresa Lavori Costruzioni Appalti Società a Responsabilità Limitata con atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Aloisio di Reggio Emilia rep. 179822 raccolta n. 15394, registrato a Parma in data 02.06.1997 al n. 7325 registro generale e n. 5413 registro particolare [ALLEGATO N. 9].

Come indicato nel paragrafo 1 della presente relazione, in data 06.10.2006 la società I.L.C.A. Impresa Lavori Costruzioni Appalti S.r.l. è stata incorporata nella Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l. mediante fusione per incorporazione con atto



a rogito del Notaio Pasquale Scrufari di Sarzana rep. 183002 raccolta 18224.

Si specifica che, come meglio indicato al successivo paragrafo 4, la bussola di accesso al supermercato è stata realizzata sul terreno di proprietà della I.L.C.A..

Tra la documentazione presente in Comune, è stata reperita una comunicazione inviata dalla Società I.L.C.A. in data 05.11.2004, con la quale ha comunicato alla Società Conad Centro Nord l'intenzione di vendere l'area antistante il centro commerciale in Borgo Val di Taro utilizzata come parcheggio da quest'ultima. La vendita non ha mai avuto luogo [ALLEGATO N. 10].

#### ***4. Situazione urbanistico-edilizia***

Il Centro Commerciale è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n. 217 del 29.11.1996 rilasciata dal Comune di Borgo Val di Taro alla Società Conad Emilia Est in virtù della domanda prot. 7118 del 24.06.1996 e successive varianti. Nella relazione illustrativa, a timbro e firma dell'Arch. Giuseppe Altana, allegata alla domanda prot. 7118/1996, l'area oggetto di stima è stata destinata a "parcheggi di uso pubblico" [ALLEGATO N. 11]. Nella medesima relazione, illustrando i dati di progetto, il tecnico evidenziava la realizzazione di 4895 mq di parcheggi a fronte 2.662 mq di parcheggi richiesti dagli standard di P.R.G..

Con concessione n. 168 in data 15.07.1997 il Sindaco del Comune di Borgo Val di Taro ha autorizzato la voltura di parte di costruzione del nuovo centro commerciale da Conad Emilia S.c.r.l. ad I.L.C.A. [ALLEGATO N. 12].

In data 12.07.1997 è stata presentata da Conad Emilia Ovest ed I.L.C.A. la richiesta di variante prot. 8050 per la realizzazione della bussola di ingresso al supermercato,

realizzata per una superficie lorda pari a circa 22,00 mq sull'area di proprietà della Società I.L.C.A. [ALLEGATO N. 13].

In data 21.10.1997 il Comune di Borgo Val di Taro ha rilasciato la concessione edilizia n. 271 relativa alla "installazione di tettoie copricarrello su area destinata a parcheggi". Si rileva, al riguardo, che la domanda per il rilascio della concessione è stata presentata da Conad Emilia Ovest s.c.r.l. benché l'area sulla quale dovevano essere realizzate le tettoie copricarrello alla data di presentazione della domanda (15.09.1997) fosse di proprietà della I.L.C.A. [ALLEGATO N. 14].

Attualmente, relativamente agli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 86 della variante di P.R.G. del Comune di Borgo Val di Taro C.C. 31 del 21.03.2000, la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per esercizi di vendita di prodotti non alimentari di superficie compresa tra 800 e 1500 mq è pari ad 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione. Nel caso specifico, essendo la superficie di vendita del supermercato pari a mq 1.276,00, la dotazione minima di posti auto è pari a 63,8 posti auto [ALLEGATO N. 15], pertanto in conto tondo 64 posti auto. Poiché la medesima variante stabilisce che la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq, il supermercato necessita di una superficie minima del parcheggio pari a:

$$64,00 \text{ p.a.} \times 25,00 \text{ mq} = 1600,00 \text{ mq.}$$

Come è possibile rilevare dalle comunicazioni tra il Comune di Borgo Val di Taro ed il Condominio Centro Commerciale Valtaro [ALLEGATO N. 16], l'area di proprietà della società fallita utilizzata quale parcheggio era definita negli atti di richiesta della

concessione edilizia 217/1996 quale area destinata a parcheggio privato ad uso pubblico e in base a ciò sono stati garantiti gli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente e necessari per ottenere la concessione edilizia.

#### ***5. Stima del valore di mercato degli immobili***

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

Nel caso in esame, i parametri economici necessari per l'applicazione del metodo del

confronto di mercato possono essere assunti sia dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che dalle quotazioni unitarie a cui è stato compravenduto il supermercato in data 30.12.2015, operando una opportuna omogeneizzazione delle superfici mediante i coefficienti di ragguglio per ponderare la superficie del parcheggio a quella commerciale.

L'Agenzia delle Entrate riferisce, tra le istruzioni per l'uso delle quotazioni immobiliari che *"nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli"*. Per questa ragione, il sottoscritto ha ritenuto di dover considerare anche il prezzo unitario di riferimento dell'atto di compravendita relativo al supermercato, costituendo un riferimento ben preciso dell'area in esame, in un momento storico confrontabile con quello attuale.

Nello specifico, la superficie commerciale raggugliata degli immobili è stata computata applicando alle aree urbane destinate a parcheggio un coefficiente di ragguglio pari al 10%, mentre la superficie della particella 462 (bussola di ingresso al supermercato) concorre per intero al computo della superficie commerciale degli immobili.

La superficie commerciale degli immobili è pari a complessivi mq 722,40, così computati:

Particella	Sub	Consistenza (mq)	Coeff. Raggiungo	Sup. commerciale
455	2	140,00	0,10	14,00
455	3	445,00	0,10	44,50
455	4	6439,00	0,10	643,90
462		20,00	1,00	20,00
<b>Sup. totale</b>		<b>8544,00</b>		<b>722,40</b>

Al fine di aumentare l'accuratezza del giudizio di stima, il valore di mercato degli immobili è stato computato effettuando la media tra i valori di stima ottenuti utilizzando le due diverse quotazioni per unità di superficie.

### **5.1 Metodo comparativo con quotazioni OMI**

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per i negozi ubicati in zona D3-Periferica del Comune di Borgo Val di Taro una quotazione, riferita al secondo semestre del 2017, compresa tra un minimo di 740,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq.

Il **valore di mercato degli immobili** di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Borgo Val di Taro, computata applicando la quotazione minima riportata dall'OMI, pari a 740,00 €/mq, alla superficie commerciale raggiunta degli immobili, è pari a complessivi € 534.576,00 così computati:

Particella	Sub	Sup. commerciale (mq)	Quotazione OMI (€/mq)	V <sub>M</sub>
455	2	14,00	€ 740,00	€ 10.360,00
455	3	44,50	€ 740,00	€ 32.930,00
455	4	643,90	€ 740,00	€ 476.486,00
462		20,00	€ 740,00	€ 14.800,00
<b>Totale</b>		<b>872,40</b>		<b>€ 534.576,00</b>

### ***5.2 Metodo comparativo con quotazioni derivate da quelle di vendita del supermercato***

Il prezzo per unità di superficie a cui è stato compravenduto l'immobile in data 30.12.2015 è stato calcolato a partire dal prezzo della compravendita indicato nell'atto di compravendita, pari a € 2.100.000,00.

La superficie dell'immobile adibito a supermercato, ricavata dall'estratto di mappa catastale, è pari a mq 1.600,00 circa, oltre a mq 1.055,00 di area scoperta di proprietà esclusiva. Utilizzando un coefficiente di ragguglio dell'area scoperta pari al 10%, si perviene al computo della superficie commerciale totale del fabbricato pari a:

$$\text{mq } 1.055,00 \times 0,10 + \text{mq } 1.600,00 = \text{mq } 1.705,50.$$

Pertanto, il prezzo per unità di superficie a cui è stato compravenduto il supermercato è pari a:

$$€ 2.100.000,00 / \text{mq } 1.705,50 = €/\text{mq } 1.231,30$$

arrotondati ad €/mq 1.230,00.

Il **valore di mercato degli immobili**, computato applicando il prezzo per unità di superficie con cui nel 2015 è stato venduto il supermercato alla superficie commerciale degli immobili di proprietà della società fallita opportunamente raggugliata, è pari a complessivi € 888.552,00 così computati:

Particella	Sub	Sup. commerciale (mq)	Quotazione (€/mq)	V <sub>M</sub>
455	2	14,00	€ 1.230,00	€ 17.220,00
455	3	44,50	€ 1.230,00	€ 54.735,00
455	4	643,90	€ 1.230,00	€ 791.997,00
462		20,00	€ 1.230,00	€ 24.600,00
<b>Sup. totale</b>		<b>722,40</b>		<b>€ 888.552,00</b>

### **5.3 Valore di mercato degli immobili**

Come indicato in precedenza, il valore di mercato degli immobili è stato computato come media tra i valori ottenuti con il metodo del confronto di mercato applicando alla superficie commerciale ragguagliata degli immobili le quotazioni riportate dall'OMI ed il prezzo per unità di superficie risultante dall'atto del 2015 riferito alla vendita del supermercato adiacente gli immobili in esame.

La seguente tabella,

Particella	Sub	V <sub>M</sub>
455	2	€ 13.790,00
455	3	€ 43.832,50
455	4	€ 634.241,50
462		€ 19.700,00
Totale		<b>€ 711.564,00</b>

riporta il valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Borgo Val di Taro che risulta pari a complessivi € 711.564,00 arrotondati a € 712.000,00.

### **6. Computo dell'indennità di occupazione**

L'indennità di occupazione è volta a compensare la perdita della disponibilità e della facoltà di utilizzare il bene, ovvero la perdita reddituale legata al mancato godimento del bene ed è pertanto quantificabile in base al valore locativo dell'immobile.

Al fine di aumentare l'accuratezza del giudizio di stima, anche per il calcolo del valore dell'indennità di occupazione annua è stata effettuata la media tra i valori di stima ottenuti utilizzando il metodo del confronto di mercato risultante dall'applicazione dei valori locativi minimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli ottenuti con l'applicazione del metodo di stima per

capitalizzazione del reddito utilizzando il valore di mercato degli immobili calcolato al paragrafo 3.3.

### ***6.1 Metodo comparativo***

Il valore locativo degli immobili può essere stimato con il metodo del confronto di mercato, utilizzando i valori locativi unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona D3 - Periferica del Comune di Borgo Val di Taro, in cui sono ubicati gli immobili in esame.

L'OMI riporta per il canone di locazione di negozi in zona D3 un valore compreso tra 3,00 €/m<sup>2</sup> x mese e 4,50 €/m<sup>2</sup> x mese riferito al secondo semestre del 2017.

Prendendo a riferimento il valore locativo minimo, pari a 3,00 €/mq x mese, il canone annuo di locazione C<sub>a</sub> degli immobili è pari a complessivi € 26.006,40 così computati:

Particella	Sub	Sup. commerciale (mq)	Quotazione OMI (€/mq x mese)	C <sub>a</sub>	Indennità di occupazione ultimi 5 anni
455	2	14,00	€ 3,00	€ 504,00	€ 2.520,00
455	3	44,50	€ 3,00	€ 1.602,00	€ 8.010,00
455	4	643,90	€ 3,00	€ 23.180,40	€ 115.902,00
462		20,00	€ 3,00	€ 720,00	€ 3.600,00
<b>Totale</b>				<b>€ 26.006,40</b>	<b>€ 130.032,00</b>

Pertanto, l'indennità di occupazione degli immobili calcolata per gli ultimi 5 anni di occupazione è pari, complessivamente, ad € 130.032,00.

### ***6.2 Metodo di capitalizzazione del reddito***

Il valore locativo annuo di un immobile è pari al reddito lordo medio annuo ricavabile dall'immobile stesso, ovvero al reddito netto che l'immobile produce, cui devono sommarsi le spese a carico della proprietà.



Il reddito netto può essere calcolato a partire dalla formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili che lega il valore di mercato del bene al reddito netto ottenibile dall'immobile:

$$V_m = R_n / r_c = (C_a - S) / r_c$$

dove:

$V_m$  è il valore di mercato del bene

$R_n$  è il reddito netto annuo

$r_c$  è il saggio di capitalizzazione dei redditi

$C_a$  è il reddito lordo, ovvero il canone annuo di affitto

$S$  sono le spese a carico della proprietà.

L'indennità annua di occupazione è pertanto pari a:

$$C_a = V_m \times r_c / (1 - S)$$

Le spese sono date dalla somma delle spese legate a manutenzione, assicurazione e servizi, a prevedibili periodi di sfitto e inesigibilità del bene e a tasse ed imposte. Nel caso in esame i valori percentuali delle spese posti a base della stima sono quelli minimi ricavabili dalla letteratura di riferimento ed, in particolare:

- manutenzione, assicurazione e servizi: 4%
- periodi di sfitto e inesigibilità del bene: 1%
- tasse ed imposte: 7%.

Pertanto, le spese ammontano, complessivamente, al 12,00%.

Il "*saggio di capitalizzazione*" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo

d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione. L'esperienza permette di riferire che dove esistono buone aspettative di reddito i saggi dovrebbero aggirarsi tra l'1,00% ed il 2,00%, nelle zone dove tali aspettative sono discrete dovrebbero collocarsi intorno al 2,00/3,00%, nelle zone con modeste aspettative i saggi si aggirano tra il 3,00% ed il 4,00%. La legge sull'equo canone n. 392/1978 prevede una redditività del 3,75%.

Secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari, edito da Tecnoborsa nel 2011, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il *saggio di capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone ed il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel mercato degli affitti, il secondo nel mercato delle compravendite.

Prendendo a riferimento i dati della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona D3 - Periferica del Comune di Borgo Val di Taro (II semestre 2017) si hanno i seguenti valori riferiti ai negozi:

Compravendita	€/m <sup>2</sup>	740,00 ÷ 1.000,00
Locazione	€/m <sup>2</sup> x mese	3,00 ÷ 4,50

Considerando i valori minimi, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r_c = \frac{3,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi}}{740,00 \text{ €/m}^2} = 0,0486 = 4,86\%$$

Per quanto sopra esposto, l'indennità annua di occupazione calcolata con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

Particella	Sub	V <sub>M</sub>	r <sub>c</sub>	R <sub>N</sub>	S	C <sub>a</sub>	Indennità di occupazione ultimi 5 anni
455	2	€ 13.790,00	4,86%	€ 670,86	12,00%	€ 762,35	€ 3.811,73
455	3	€ 43.832,50	4,86%	€ 2.132,39	12,00%	€ 2.423,17	€ 12.115,86
455	4	€ 634.241,50	4,86%	€ 30.854,99	12,00%	€ 35.062,49	€ 175.312,45
462		€ 19.700,00	4,86%	€ 958,38	12,00%	€ 1.089,07	€ 5.445,33
<b>Totale</b>						<b>€ 39.337,08</b>	<b>€ 196.685,38</b>

L'indennità di occupazione degli immobili per gli ultimi 5 anni di occupazione, calcolata con il metodo di capitalizzazione del reddito, è pari complessivamente ad € 196.685,38.

### *6.3 Valore dell'indennità di occupazione*

L'indennità di occupazione annua degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Borgo Val di Taro è pari, complessivamente, ad € 32.671,74 così computati:

Particella	Sub	C <sub>a</sub>	Indennità di occupazione ultimi 5 anni
455	2	€ 633,17	€ 3.165,87
455	3	€ 2.012,59	€ 10.062,93
455	4	€ 29.121,45	€ 145.607,23
462		€ 904,53	€ 4.522,67
<b>Totale</b>		<b>€ 32.671,74</b>	<b>€ 163.358,70</b>

L'indennità di occupazione degli immobili per gli ultimi 5 anni di occupazione è pertanto pari, complessivamente, ad € 163.358,70.

## *7. Conclusioni*

Il valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Borgo Val di Taro è pari a complessivi € 711.564,00 arrotondati a € 712.000,00 così computati:

-	V <sub>M</sub> particella 455 sub 2	€	13.790,00
-	V <sub>M</sub> particella 455 sub 3	€	43.832,50
-	V <sub>M</sub> particella 455 sub 4	€	634.241,50
-	V <sub>M</sub> particella 462	€	<u>19.700,00</u>
	V <sub>M</sub> TOTALE	€	711.564,00

Il sottoscritto ha computato l'indennità di occupazione degli immobili negli ultimi cinque anni pari, complessivamente, ad € 163.358,70 così ripartiti:

-	particella 455 sub 2	€	3.165,87
-	particella 455 sub 3	€	10.062,93
-	particella 455 sub 4	€	145.607,23
-	particella 462	€	<u>4.522,67</u>
	TOTALE	€	163.358,70

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 19 pagine e n. 16 allegati.

Roma, 23.10.2018

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Visure catastali
ALLEGATO N. 2	Estratto di mappa
ALLEGATO N. 3	Atto di fusione
ALLEGATO N. 4	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 5	Planimetria catastale p.IIa 462
ALLEGATO N. 6	Atto di compravendita supermercato
ALLEGATO N. 7	Atto di compravendita in favore di Conad
ALLEGATO N. 8	Atto di compravendita in favore di Tecos
ALLEGATO N. 9	Atto di compravendita in favore di I.L.C.A.
ALLEGATO N. 10	Comunicazione di I.L.C.A. a Conad Centro Nord
ALLEGATO N. 11	Concessione edilizia 217/1996 e relazione illustrativa
ALLEGATO N. 12	Concessione edilizia 168/1997
ALLEGATO N. 13	Variante alla concessione edilizia 217/1997
ALLEGATO N. 14	Concessione edilizia 271/1997
ALLEGATO N. 15	Art. 86 variante C.C. del 21.03.2000
ALLEGATO N. 16	Comunicazioni tra il Comune di Borgo Val di Taro ed il Condominio Centro Commerciale Valtaro
ALLEGATO N. 17	Documntazione fotografica