

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Relazione integrativa per la valutazione dell'offerta Conad Centro Nord Soc. Coop. in merito al parcheggio sito in Borgo Val di Taro (PR)

Premessa	2
1. Stima originaria degli immobili	2
2. Possibile mercato del bene	4
3. Valutazioni in merito all'offerta Conad	6
4. Conclusioni	8

Premessa

In data 11.09.2019 l'Avv. Massimo Rutigliano, per conto della Conad Centro Nord Società Cooperativa, ha trasmesso al Curatore del fallimento n. 667/2017 Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l. una proposta per la vendita degli immobili di proprietà della Società fallita siti in Borgo Val di Taro, consistenti in un piazzale asfaltato di mq 7.024,00, utilizzato sin dal 1997 come parcheggio per le attività commerciali e le unità immobiliari adiacenti, ed una bussola di accesso all'immobile ad uso commerciale di proprietà della Conad. L'importo proposto è pari ad € 100.000,00 quale corrispettivo per l'intera area ed € 20.000,00 a titolo di indennità di occupazione.

La presente relazione è redatta per effettuare una valutazione in merito alla proposta avanzata dalla Conad Centro Nord in data 11.09.2019.

1. Stima originaria degli immobili

In data 23.10.2018 il sottoscritto, in qualità di perito incaricato di redigere la stima dei beni immobili di proprietà della società fallita Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l., ha redatto una relazione sugli immobili siti in Borgo Val di Taro (PR), individuandone il valore di mercato e computando l'indennità di occupazione degli immobili per gli ultimi cinque anni di utilizzo sine titolo.

Nello specifico, il valore di mercato degli immobili è stato computato con il metodo del confronto di mercato, effettuando la media tra i valori di stima ottenuti utilizzando le quotazioni per unità di superficie riportate dall'OMI ed il prezzo per unità di superficie a cui è stato compravenduto il punto vendita, oggi di proprietà Conad, in data

30.12.2015.

Il valore di mercato degli immobili è stato computato dal sottoscritto in complessivi €

711.564,00 così suddivisi:

- V _M particella 455 sub 2 (piazzale)	€	13.790,00
- V _M particella 455 sub 3 (piazzale)	€	43.832,50
- V _M particella 455 sub 4 (piazzale)	€	634.241,50
- V _M particella 462 (bussola)	€	<u>19.700,00</u>
V _M TOTALE	€	711.564,00

L'indennità di occupazione è stata computata effettuando 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.

L'indennità di occupazione degli immobili per gli ultimi cinque anni è stata computata dal sottoscritto in complessivi € 163.358,70 così suddivisi:

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

Da accertamenti successivi alla redazione della perizia di stima è emerso che la bussola di ingresso al supermercato, distinta in catasto con la particella 462, potrebbe essere acquisita per usucapione da Conad, che di fatto ne detiene il

possesso da oltre venti anni.

Pertanto, al valore di mercato ed al valore dell'indennità di occupazione degli immobili stimati dal sottoscritto, deve essere detratta la quota parte relativa alla bussola, pervenendo ai seguenti valori:

$$V_{M\text{ TOTALE}} = € 711.564,00 - € 19.700,00 = \mathbf{€ 691.864,00}$$

$$I_{\text{OCCUPAZ.}} = € 163.358,70 - € 4.522,67 = \mathbf{€ 158.835,33.}$$

È utile evidenziare, al fine di esprimere una valutazione in merito alla proposta avanzata dalla Conad, che in sede di procedura concordataria i Liquidatori hanno stimato il valore dei beni della Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l. siti in Borgo Val di Taro in € 15.000,00, avviando una trattativa, senza che si riuscisse poi a dar seguito alla vendita.

2. Possibile mercato del bene

Date le caratteristiche intrinseche degli immobili, gli unici soggetti che potrebbero nutrire un interesse all'acquisto delle aree destinate a parcheggio di proprietà della fallita sono: la Conad Centro Nord Soc. Coop. per conto della Borgonuovo s.r.l., utilizzatrice dell'immobile a destinazione commerciale oggi sede di un negozio per il bricolage, il Condominio Val Taro ed il Sig. Saccardi, titolare della stazione di servizio con autolavaggio che insiste sull'area adiacente il parcheggio.

Il Condominio Val Taro non ha mai mostrato alcun interesse all'acquisto del parcheggio o di una sua porzione.

Il Sig. Saccardi ha più volte manifestato verbalmente un interesse ad acquistare una porzione del parcheggio, senza peraltro formalizzare il proprio interesse con un'offerta

al fallimento.

Per quanto riguarda la Conad, di fatto il suo interesse è relativo alla sola porzione di parcheggio di cui necessita al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Val di Taro per condurre l'esercizio commerciale.

Attualmente, l'attività commerciale esercitata all'interno dell'immobile di proprietà Conad è di vendita di prodotti di ferramenta-bricolage. Ai sensi dell'art. 86 della variante di PRG del Comune di Borgo Val di Taro, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 21.03.2000 (variante commerciale), la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, con superficie di vendita compresa tra mq 800 e mq 1.500, è pari ad 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita.

Il punto vendita utilizzato dalla Borgonuovo s.r.l. ha, come indicato nei progetti per la sua realizzazione depositati presso il Comune di Borgo Val di Taro, una superficie di vendita pari a mq 1.000,00. Pertanto, il numero di posti auto necessari al fine di rispettare gli standard urbanistici imposti dal PRG è pari a $\text{mq } 1.000 \times 1/20$ posti auto = 50 posti auto.

Ai sensi dell'art. 85.3 della summenzionata variante commerciale al PRG, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. Di conseguenza, la Società utilizzatrice ha l'obbligo di garantire una superficie destinata a parcheggio pari a

$$50 \text{ posti auto} \times 25 \text{ mq/posto auto} = \text{mq } 1.250,00.$$

Pertanto, la Conad, per il tramite dell'avv. Rutigliano, ha fatto sapere di essere interessata alla sola porzione di superficie destinata a parcheggio pari a mq 1.250,00, necessaria al rispetto degli standard urbanistici imposti dal PRG, e non all'intera superficie del piazzale, pari a mq 7.024,00.

3. Valutazioni in merito all'offerta Conad

Il sottoscritto ha computato il valore di mercato della porzione di parcheggio a cui è interessata la Conad utilizzando il medesimo criterio di stima applicato per la stima dell'intera area nella relazione peritale redatta in data 23.10.2018.

La superficie ragguagliata, calcolata applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 10%, è pari a mq 125,00.

La quotazione per unità di superficie, data dalla media tra la quotazione OMI, pari a €/mq 740,00, e il prezzo unitario a cui è stato compravenduto il supermercato in data 30.12.2015, pari a €/mq 1.230,00, è pari a €/mq 985,00.

Pertanto, **il valore di mercato della porzione di parcheggio a cui è interessata la Conad Centro Nord Società Cooperativa è pari a € 123.125,00** così computati:

$$\text{mq } 125,00 \times \text{€/mq } 985,00 = \text{€ } 123.125,00.$$

Considerato che l'atto di compravendita da cui è stato preso il secondo valore di riferimento è stato stipulato tra la Conad e la Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring ha avuto ad oggetto la concessione di un leasing alla società Borgonuovo s.r.l. (società del gruppo Conad), è possibile che il valore sia stato leggermente amplificato e ciò giustificherebbe la differenza di circa il 20% tra il valore offerto dalla Conad per il tramite dell'avv. Rutigliano, pari a € 100.000,00 ed il valore sopra

determinato.

Se si prendesse in considerazione il solo valore OMI pari a €/mq 740,00 si otterrebbe:

$$\text{mq } 125,00 \times \text{€/mq } 740,00 = \text{€ } 92.500,00.$$

valore inferiore di circa il 10% rispetto all'offerta ricevuta dal fallimento.

Per quanto sopra esposto si ritiene che il valore offerto dalla Conad, pari a € 100.000,00 rientri pienamente nell'alea di commerciabilità della porzione di bene di interesse dell'offerente pari a mq 1.250,00.

Analogamente, il sottoscritto ha computato il valore dell'indennità di occupazione degli ultimi 5 anni della porzione di parcheggio che la Conad doveva garantire per rispettare gli standard urbanistici di PRG, utilizzando il medesimo criterio di stima applicato nella relazione peritale redatta in data 23.10.2018.

L'indennità di occupazione computata con il metodo di stima comparativo è pari a:

Sup. commerciale (mq)	Quotazione OMI (€/mq x mese)	C _a	Indennità di occupazione ultimi 5 anni
125,00	€ 3,00	€ 4.500,00	€ 22.500,00

L'indennità di occupazione computata con il metodo di stima di capitalizzazione del reddito è pari a:

V _M	r _c	R _N	S	C _a	Indennità di occupazione ultimi 5 anni
€ 123.125,00	4,86%	€ 5.989,86	12,00%	€ 6.806,66	€ 34.033,32

Pertanto, il **valore dell'indennità di occupazione della porzione di parcheggio di interesse di Conad** per rispettare gli standard urbanistici relativo agli ultimi 5 anni di occupazione è pari a

$$(\text{€ } 22.500,00 + \text{€ } 34.033,32)/2 = \text{€ } 28.266,66.$$

Anche in questo caso, il valore pari a € 20.000,00 offerto dalla Conad, appare prossimo al valore calcolato per la porzione di area di suo interesse.

Il sottoscritto ritiene che sia conveniente per il fallimento vendere gli immobili in un unico lotto, sia per non incorrere nel problema del frazionamento, che comporterebbe un esborso per il fallimento sia per la scarsa appetibilità che il bene residuo avrebbe sul mercato.

Come dettagliato in precedenza, dei tre soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, solo la Società Conad ha mostrato un reale interesse, formalizzando la proposta in data 11.09.2019.

Si ritiene, pertanto, che sia nell'interesse del fallimento accettare la proposta della Conad, anche in considerazione del fatto che le somme proposte a titolo di corrispettivo per l'intera area ed indennità per la pregressa occupazione, sono congrue rispetto al valore di mercato e all'indennità di occupazione della porzione di immobile per cui la Società nutre un reale interesse.

4. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, in considerazione dell'appetibilità dei beni immobili sul mercato, del reale interesse mostrato dai possibili acquirenti, tra i quali solo la Società Conad ha formalizzato una proposta di acquisto, della convenienza di vendere i beni in un unico lotto e del valore di mercato e di indennità di occupazione della quota parte di parcheggio cui la Conad è realmente interessata, al fine di non incorrere nel serio rischio che i beni rimangano invenduti, il sottoscritto, nell'interesse del fallimento, ritiene che la proposta della Conad Centro Nord Società Cooperativa pari a €

100.000,00 per la compravendita del bene ed € 20.000,00 per l'indennità di occupazione sia congrua.

Roma, 22.10.2019

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)