

[REDACTED]

Relazione descrittiva
dei beni immobili di proprietà della società
[REDACTED]
e loro valutazione

Con riferimento alla richiesta di concordato preventivo della [REDACTED] con sede in [REDACTED] il sottoscritto arch. Antonio Camarri di Grosseto, ha ricevuto dalla stessa società l'incarico per la valutazione degli immobili. L'incarico è stato svolto con la massima urgenza per esplicita richiesta del committente.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per l'attribuzione del valore benché l'andamento di mercato risenta notevolmente della sfavorevole congiuntura economica non si è potuto non tener conto, nella valutazione complessiva, della esclusiva posizione strategica dell'area che sicuramente sarà estremamente avvantaggiata commercialmente al momento della ripresa del mercato dovuta anche ad una estrema vicinanza alla zona commerciale e residenziale della città che nonostante lo stop del particolare momento è in continua e sempre crescente espansione.

Tenuto conto di questi determinanti fattori, della scarsa domanda ponendosi con atteggiamento prudentiale si è giunti alla seguente valutazione dell'immobile e dell'area

Si riportano di seguito tutte le informazioni, fornite dalla Società, che possono avere una qualche influenza sul procedimento di stima.

[REDACTED] ed ha per oggetto sociale, tra l'altro, "... LA REALIZZAZIONE DI LOTTIZZAZIONI DI TERRENI A SCOPO EDIFICATORIO, LA ESECUZIONE NEGLI STESSI DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE OCCORRENTI, LA VENDITA, LA PREMUTA DEI TERRENI LOTTIZZATI, LA COSTRUZIONE DI EDIFICI DI QUALSIASI NATURA, LA VENDITA, LA PERMUTA, L'ACQUISTO E LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI DI QUALSIASI NATURA. IN ALTERNATIVA ED IN CONCOMITANZA CON QUANTO SOPRA, LA SOCIETÀ POTRÀ SVOLGERE ATTIVITÀ DIRETTA ALLA CONDUZIONE ED ALLA GESTIONE DI AZIENDE AGRICOLE SIA MEDIANTE LA COLTIVAZIONE DIRETTA SIA MEDIANTE SALARIATI ED OPERAI FISSI E STAGIONALI SIA TRAMITE LA STIPULAZIONE DI CONTRATTI DI AFFITTANZE AGRARIE O DI CONTRATTI DI PARTECIPAZIONE NELLE FORME CONSENTITE DALLE LEGGI, PER L'ESPLETAMENTO DI OGNI ATTIVITÀ DI CARATTERE AGRICOLO RIGUARDANTI LA COLTIVAZIONE DELLA TERRA, L'ALLEVAMENTO E LA VENDITA DEL BESTIAME, LA SILVICOLTURA E DI TUTTE LE ATTIVITÀ ESSA CONNESSE...".

Nel luglio 2013 la società ha presentato domanda di concordato preventivo, dalla quale deriva la necessità di sottoporre a valutazione i beni di proprietà della società stessa.

Alla data del 15 gennaio 2014 il capitale sociale ammonta ad € 119.000,00 interamente versato.



Per semplicità i beni immobili appartenenti alla società [redacted] vengono suddivisi nelle seguenti categorie omogenee:

- 1 - Terreni edificabili
- 2 - Terreni agricoli
- 3 - Fabbricati beni merce
- 4 - Fabbricati strumentali



1 .TERRENI EDIFICABILI

La categoria "Terreni edificabili" comprende alcune sottocategorie, determinate dalle diverse destinazioni urbanistiche e dallo stato di attuazione dei relativi strumenti attuativi.

1A - Terreni di cui all'art. 80/1c delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Grosseto

Sono terreni inseriti nella Lottizzazione Artigianale/commerciale "Poggetti Nuovi", autorizzata dal Comune di Grosseto con Delibera di Adozione del Consiglio Comunale n. 10 del 23 gennaio 2006, e confermata dal Piano Strutturale dello stesso Comune e dal relativo Regolamento Urbanistico. E' stata stipulata la Convenzione per la lottizzazione con il Comune di Grosseto Rep. 172965 in data 27 aprile 2007 ai rogiti del Notaio Ciampolini di Grosseto.

[redacted] ha provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, autorizzata con Permesso di Costruire n. 92 del 30 aprile 2007, che devono essere ultimate per la parte relativa al verde pubblico ed alla segnaletica (risultano essere in corso contatti con l'Amministrazione Comunale per meglio definire tali aspetti, trattati diversamente nel progetto). Si ipotizza una spesa complessiva ancora da sostenere per € 60.000,00 circa.

Restano alla società alcuni lotti, sui quali è possibile provvedere alla immediata edificazione degli edifici anche con DIA (oggi SCIA).

Per la valutazione dei lotti ancora da vendere, si è in questo caso fatto riferimento all'ultimo atto di trasferimento – autorizzato dal Tribunale di Grosseto – che prevede una valutazione di € 100,00/mq oltre IVA di legge. Il lotto 8, già pavimentato con inerti di cava e recintato, viene invece valutato € 135,00/mq. Trattasi di valori estremamente prudenziali, poiché sul mercato lotti simili sono in vendita ad un minimo di € 160,00/mq – vedi "Lottizzazione S. Martino".

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|---------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Lotto 4 | 61 / 193 | 2520 | € 351.291,03 | € 252.000,00 |
| Lotto 5 | 61 / 194 | 2847 | € 396.875,61 | € 284.700,00 |
| Lotto 8 | 61 / 199-200 | 2811 | € 502.559,13 | € 379.485,00 |
| Lotto 10 | 61 / 201-206 | 4011 | € 573.080,86 | € 401.100,00 |
| Lotto 11 b | 61 / 226-219 | 824 | € 115.836,22 | € 82.400,00 |

| | | | |
|--|-------------|--|--|
| | 221-204-223 | | |
|--|-------------|--|--|

Gravami:

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Mutuo MPS Capital Service | Residuo debito (debito iniziale € 3.200.000,00) |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------|---|
| Lotto 4 | 61 / 193 | si | € 358.590,58 |
| Lotto 5 | 61 / 194 | si | € 408.046,76 |
| Lotto 8 | 61 / 199-200 | si | € 402.887,06 |
| Lotto 10 | 61 / 201-206 | si | € 574.877,26 |
| Lotto 11 b | 61 / 226-219-221-204-223 | Libero | € 0,00 |

225

1B – Terreni di cui alla Area di Trasformazione Trpr_03A Poggetti Ferrovia

Trattasi di una "vasta area ineditata pianeggiante, ubicata a nord del centro abitato di Grosseto, adiacente al tracciato ferroviario", di forma regolare, che il Piano Strutturale ha destinato a commerciale per la media e grande struttura di vendita, identificata al Foglio 61 particelle 185 (Reddito dom e agr € 328,93) e 188 (Reddito dom e agr € 21,51) del Comune di Grosseto. Le previsioni urbanistiche relative a questi terreni sono relative ad una unica proprietà, cosa che ne incrementa il valore, dovendo procedere ad una Piano di Lottizzazione con una unica stazione decisionale.

| Art. 79.4A | | Valutazione in base a Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti | | | | | |
|------------|-------|---|--------------------|----------------------|---------------|-------------------|--|
| Foglio | Part. | mq | Valori di Bilancio | Retif. Extra-cantab. | Ms. Valut. mq | Stanz. Estimativa | |
| 61 | 185 | 79835 | | | | | |
| 61 | 188 | 4800 | | | | | |
| | | 79835 | 1.850.055,40 | 1.020.523,74 | | € 2.879.582,14 | |

Valutazione 1

| potenzialità edificatoria | mq costruibili | mq | note | Ms. Valut. mq | Stanz. Estimativa |
|---------------------------------|----------------|----------|---|---------------|-----------------------|
| Piano Strutturale di cui: | 7000 | 79835 | si considera una sola elevazione delle due previsto dal Piano Strutturale | | |
| Regolamento Urbanistico attuale | 4500 | 51319,29 | | 45,00 | € 2.309.387,60 |
| Potenzialità residua | 2500 | 28510,71 | | 20,00 | € 570.214,29 |
| Totale | | | | | € 2.879.582,14 |

Valutazione 2

| potenzialità edificatoria | mq costruibili | mq | note | Ms. Valut. mq | Stanz. Estimativa |
|---------------------------------|----------------|----------|---|---------------|-----------------------|
| Piano Strutturale di cui: | 14000 | 79835 | si considerano le due elevazioni previste dal Piano Strutturale | | |
| Regolamento Urbanistico attuale | 9000 | 51319,29 | | 55,00 | € 2.822.560,71 |
| Potenzialità residua | 5000 | 28510,71 | | 20,00 | € 798.300,00 |
| Totale | | | | | € 3.620.860,71 |

Valutazione 3

| potenzialità edificatoria | mq costruibili | mq | note | Ms. Valut. mq | Stanz. Estimativa |
|---------------------------|----------------|----------|---|---------------|-----------------------|
| Piano Strutturale di cui: | 14000 | 79835 | si considera una sola elevazione delle due previsto dal Piano Strutturale per l'intervento previsto dal R.U., due elevazioni per il residuo | | |
| Regolamento Urbanistico | 4500 | 51319,29 | | 45,00 | € 2.309.387,60 |
| Potenzialità residua | 5000 | 28510,71 | | 20,00 | € 798.300,00 |
| Totale | | | | | € 3.107.687,60 |



Le previsioni di PS sono tali da consentire diverse tipologie edilizie dovute essenzialmente dalla possibilità di realizzare uno o due piani calpestabili essendo l'altezza massima e la superficie coperta gli unici limiti imposti. Per la nostra valutazione teniamo presenti tre

possibili utilizzazioni adottando il valore minore tra quelli individuati.

Gravami: nessuno.

1C - Terreni di cui alla Area di Trasformazione Trpr_01A Svincolo Grosseto Nord

Trattasi di una "vasta area ineditata adiacente al tracciato viario dello svincolo Grosseto Nord zona industriale o delimitata da tessuti produttivi", che il Piano Strutturale ha destinato a trak service, turistico alberghiero, impianto di distribuzione carburanti, parco ambientale... identificata al Foglio 61, particelle 117 (Reddito dom e agr € 109,92), 118 (Reddito dom e agr € 87,97), 120 (Reddito dom e agr € 32,49) e 186 (Reddito dom e agr € 99,52) del Comune di Grosseto. Le previsioni urbanistiche relative a questi terreni sono relative anche a terreni presenti nella stessa fascia appartenenti ad altri proprietari.

Il valore al mq per questo terreno è stato prudenzialmente stimato in € 28,00-

Terreni con destinazione artigianale commerciale, urbanizzati, sono in vendita a prezzi che vanno da €/mq 220,00 a €/mq 230,00; poiché dobbiamo in questo caso operare detraendo il valore del terreno da cedere al comune (50%) quindi prevedere le opere di urbanizzazione (in ragione di € 75,00 al mq), otteniamo:

€/mq 225,00/2-€/mq 75= €/mq 37,5.

Data la particolare situazione del mercato, si è ritenuto prudente ridurre detta cifra di circa il 25%.

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Zona bianca (dal vecchio PRG) | 61 / 117 | 25040 | € 1.982.198,34 | € 2.104.200,00 |
| | 61 / 118 | 20040 | | |
| | 61 / 120 | 7400 | | |
| | 61 / 186 | 22670 | | |

Gravami:

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Mutuo MPS | Residuo debito (debito iniziale € 700.000,00) |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|
| Zona bianca (dal vecchio PRG) | 61 / 117 | si | € 538.956,00 |
| | 61 / 118 | si | |
| | 61 / 120 | si | |
| | 61 / 186 | si | |



2 - TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni sili in Comune di Roccalbegna, Località Usi, posti ai margini dell'abitato.

Il valore al mq per questo terreno è stato stimato in € 1,333 al mq - terreni dello stesso

tipo sono in vendita nei dintorni a prezzi che vanno da €/mq 1,50 a €/mq 2,50. Prudenzialmente viene ridotto il valore stimato del 30%

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|---------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Usi | 149 / 2 | 3410 | € 23.000,00 | € 14.000,00 |
| | 149 / 25 | 6830 | | |
| | 149 / 26 | 1880 | | |
| | 149 / 87 | 2880 | | |

Gravami: nessuno.

3 – FABBRICATI BENI MERCE

Trattasi di n. 2 porzioni di un fabbricato sito in Grosseto, Lottizzazione Poggetti Nuovi, lotto n. 9, posti al primo piano, la cui rendita risulta ancora da definire poiché sono da realizzare le opere di rifinitura.

Il valore al mq per questa tipologia di immobile è stato stimato in € 600,00- basandosi sui prezzi riscontrati in loco, intorno a €/mq 1.000,00 per edifici con caratteristiche similari anche sommariamente rifiniti. La valutazione si ottiene riducendo il valore delle richieste riscontrate del 40%.

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|---------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Lotto 9 a | 61 / 227 sub 10 | 299,7 | € 175.171,61 | € 179.820,00 |
| Lotto 9 b | 61 / 227 sub 9 | 119,8 | € 70.098,03 | € 71.880,00 |

Gravami: nessuno.

4 – FABBRICATI STRUMENTALI

Trattasi di n. 2 appartamenti in condominio sito in Roccalbegna, via Amiata n. 333, destinati a civile abitazione e, nell'ultimo decennio, dati in affitto.

Il valore al mq per questa tipologia di edifici è stato stimato in € 1.000,00-, sulla base delle informazioni raccolte per le operazioni di compravendita avvenute in loco per valori che vanno da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.242,00. Prudenzialmente il valore viene ridotto del 10%.

| Denominazione e descrizione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| App.to piano 1 con cantina | 49 / 142 sub 5 | 85,00 | € 110.000,00 | € 76.500,00 |



| | | | | |
|--|----------------|-------|-------------|-------------|
| App.to attico con terrazza abitabile e cantina | 49 / 142 sub 9 | 70,00 | € 85.000,00 | € 63.000,00 |
|--|----------------|-------|-------------|-------------|

Gravami: nessuno.

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico.

Arch. Antonio Camarri



12.06.2014

[REDACTED]

**Rettifica Relazione descrittiva
dei beni immobili di proprietà della società
[REDACTED]
e loro valutazione**

Con riferimento alla Relazione descrittiva dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] sottoscritto arch. Antonio Camarri di Grosselo, esegue la rettifica di un refuso, riguardante le particelle catastali di un lotto.

Il lotto n. 11b risulta composto dalle seguenti particelle catastali: 225, 219, 221, 204 e 223; anziché dalle particelle 226, 219, 221, 204 e 223.

Si allegano labelle corrette

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Superficie mq | Valore in bilancio | Valore commerciale stimato |
|---------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Lotto 4 | 61 / 193 | 2520 | € 351.291,03 | € 252.000,00 |
| Lotto 5 | 61 / 194 | 2847 | € 396.875,61 | € 284.700,00 |
| Lotto 8 | 61 / 199-200 | 2811 | € 502.559,13 | € 379.485,00 |
| Lotto 10 | 61 / 201-206 | 4011 | € 573.080,86 | € 401.100,00 |
| Lotto 11 b | 61 / 225-219-221-204-223 | 824 | € 115.836,22 | € 82.400,00 |

Gravami:

| Denominazione | Estremi catastali (foglio/particelle) | Mutuo MPS Capital Service | Residuo debito (debito iniziale € 3.200.000,00) |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------|---|
| Lotto 4 | 61 / 193 | si | € 358.599,58 |
| Lotto 5 | 61 / 194 | si | € 408.046,76 |
| Lotto 8 | 61 / 199-200 | si | € 402.887,06 |
| Lotto 10 | 61 / 201-206 | si | € 574.877,26 |
| Lotto 11 b | 61 / 225-219-221-204-223 | Libero | € 0,00 |

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico.

