

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 45/2023 p.u.

"EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

CON SEDE IN MANTOVA, VIA G. MAZZINI N. 22,

C.F. 00161940028

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. NICOLA SANTI

PARERE DI CONGRUITA' DEL VALORE DI BENI IMMOBILI, BENI MOBILI STRUMENTALI E GIACENZE DI MAGAZZINO

SOMMARIO:

01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	02
02. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INCARICO.....	pag.	02
03. BREVI CENNI SULL'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' PROPONENTE.....	pag.	03
04. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	pag.	03
05. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	05
06. PROCESSO DI ANALISI DEL PARERE DI CONGRUITA' DEL VALORE ATTRIBUITO.....	pag.	09
07. PARERE VALUTATIVO.....	pag.	11
- verifica del valore di mercato al fine della congruità del valore attribuito.....	pag.	11
- individuazione del valore di forzato realizzo del compendio immobiliare.....	pag.	14
08. CONSIDERAZIONI FINALI.....	pag.	17

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato in data 09.01.2024, quale coadiutore tecnico che assiste il Dott. Antonio Pavesi in qualità di Perito Estimatore nominato dal Tribunale di Mantova nella procedura di Concordato Preventivo della Società "**EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**" con sede in Mantova, via G. Mazzini n. 22, al fine di esprimere il proprio parere in merito alla congruità dei valori attribuiti al compendio immobiliare, ai beni mobili strumentali e alle giacenze di magazzino di proprietà della Società proponente in Concordato Preventivo.

Assunte le opportune informazioni presso il Dott. Antonio Pavesi, presso il Commissario Giudiziale Dott. Nicola Santi e presso il Legale Rappresentante della Società proponente Andrea Bettoni, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, il sopralluogo dei beni oggetto di stima in data 11.01.2024 congiuntamente con il Dott. Antonio Pavesi e il Dott. Nicola Santi.

02. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INCARICO

Come anzidetto l'incarico affidato allo scrivente riguarda il parere in merito alla congruità dei valori attribuiti ai beni inseriti nel piano costituente la proposta concordataria formulata dalla Società "EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

Più precisamente l'incarico affidato allo scrivente prevede di coadiuvare il Dott. Antonio Pavesi per "*[...]la stima sia dell'intera azienda di cui è titolare Edilcave s.r.l. sia del ramo d'azienda per il quale la società Bettoni 4.0 s.r.l. ha presentato offerta d'acquisto[...]*".

Al fine di espletare il proprio incarico, in accordo con il Dott. Antonio Pavesi, lo scrivente ha basato il proprio parere di congruità prendendo come base delle proprie valutazioni, le perizie redatte dai consulenti delle Società Arch. Matteo Giavare e Dott. Marco Bianchi; inoltre lo scrivente ha reperito, presso il responsabile tecnico della Società proponente, la documentazione necessaria inerente gli immobili e le autorizzazioni per le cave in essere e le cave esaurite.

Nello specifico la proposta di Concordato Preventivo presentata dalla Società "EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" si basa fundamentalmente sullo schema della c.d. "continuità indiretta", la quale dovrà essere attuata mediante la cessione dei rami d'azienda e dalla liquidazione degli assets non oggetto di cessione unitaria.

Più precisamente la proposta prevede:

- la cessione del ramo d'azienda costituito da:
 - **LOTTO 2:** cava esaurita denominata "Cava Moletto";
 - **LOTTO 6:** cava esaurita denominata "Cava Cascina Valle Dora";

- **LOTTO 8:** cava di nuovo impianto denominata "Cava Cascina Valle Dora" (chiamata anche "Cava Cavaglià");
- altri beni costituiti da beni mobili, macchinari e rimanenze;
- la cessione del ramo d'azienda costituito da:
 - **LOTTO 1:** cava (con materiale ancora da cavare) denominata "Cava Cascina Alba";
 - altri beni costituiti da beni mobili, macchinari e rimanenze;
- la cessione atomistica dei rimanenti assets costituiti da:
 - **LOTTO 3:** area edificabile sita nel Comune di Tronzano Vercellese (VC);
 - **LOTTO 4:** area agricola sita nel Comune di Alice Castello (BI);
 - **LOTTO 5:** area utilizzata come stradello di collegamento sita nel Comune di Alice Castello (BI);
 - **LOTTO 7:** edifici artigianali con ufficio, appartamento e area di pertinenza, siti nel Comune di Cavaglià (BI) località Cascina Valle;
 - **LOTTO 9:** edificio artigianale con impianto per la produzione di calcestruzzo, sito nel Comune di Vercelli.

03. BREVI CENNI SULL'ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

"EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" è una Società che operava prevalentemente nel settore dell'estrazione e della lavorazione di materiali inerti di cava quali sabbia, ghiaia e pietrischi, nonché nella produzione e la vendita di calcestruzzo.

04. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



La Società in Concordato Preventivo svolgeva la propria attività prevalentemente tra la provincia di Vercelli e di Biella; nello specifico l'attività di estrazione degli inerti e della loro lavorazione avveniva tra nel Comune di Tronzano Vercellese (VC) e il Comune di Cavaglià (BI).

Il compendio immobiliare oggetto di proposta di Concordato Preventivo è composto da una serie di terreni destinati all'estrazione di materiale da cava e da alcuni fabbricati funzionale a tale attività.

Lo stabilimento principale denominato "Cava Cascina Alba" (LOTTO 1), dove avveniva la lavorazione degli inerti e dove la Società ha inoltre un edificio adibito ad uffici con alcuni depositi, è posto nel Comune di Tronzano Vercellese (VC) in località Cascina Alba, è composto da una cava sottofalda (con un quantitativo di inerte ancora da cavare pari a circa 2.083.000 mc.) con un'area per la lavorazione degli inerti in cui sono presenti una serie di vagli e nastri trasportatori oltre ad alcuni fabbricati funzionali all'attività (uffici, depositi, ecc.).

In prossimità della "Cava Cascina Alba", a pochi chilometri di distanza, è situata anche "Caca Moletto" (LOTTO 2) ormai esaurita e un lotto di area edificabile (LOTTO 3) nel centro abitato del Comune di Tronzano Vercellese (VC).

A circa 3 km a nord-ovest dallo stabilimento principale è presente un secondo importante sito produttivo (privo di macchinari atti alla lavorazione dell'inerte), denominato "Cava Cascina Valle Dora" o "Cava Cavaglià" (LOTTO 8) posto nel Comune di Cavaglià (BI) in località Cascina Valle, composto da una cava di nuovo impianto (con un quantitativo di inerte da cavare pari a circa 3.800.000 mc. tra cappellaccio e inerte); nelle vicino Comune di Alice Castello (BI) sono situati un residuo di terreno agricolo (LOTTO 4) e una piccola area adibita a stradello di collegamento (LOTTO 5). Sempre nel Comune di Cavaglià (BI) è situata una cava esaurita denominata "Cava Cascina Valle Dora" (LOTTO 6) con alcune vetuste strutture produttive e un edifici artigianale/produttivo con ufficio, appartamento e area di pertinenza (LOTTO 7).

Infine la Società è proprietaria di uno stabilimento per la produzione del calcestruzzo (LOTTO 9) sito in Vercelli (VC), strada Boarone.

Di seguito vengono elencati i summenzionati lotti, così come individuati e descritti nell'elaborato peritale dell'Arch. Matteo Giavara:

- **LOTTO 1:** cava (con materiale ancora da cavare) denominata "Cava Cascina Alba" con annessi uffici direzionali, deposti e area per la lavorazione dell'inerte, sita nel Comune di Tronzano Vercellese (VC), località Cascina Alba;
- **LOTTO 2:** cava esaurita denominata "Cava Moletto", sita nel Comune di Tronzano Vercellese (VC) località Cascina Moletto;
- **LOTTO 3:** area edificabile sita nel Comune di Tronzano Vercellese (VC);

- **LOTTO 4:** area agricola sita nel Comune di Alice Castello (BI);
- **LOTTO 5:** area utilizzata come stradello di collegamento sita nel Comune di Alice Castello (BI);
- **LOTTO 6:** cava esaurita denominata "Cava Cascina Valle Dora", sita nel Comune di Cavaglià (BI) località Cascina Valle;
- **LOTTO 7:** edificio artigianale/produttivo con ufficio, appartamento e area di pertinenza, siti nel Comune di Cavaglià (BI) località Cascina Valle;
- **LOTTO 8:** cava di nuovo impianto denominata "Cava Cascina Valle Dora" o "Cava Cavaglià", sita nel Comune di Cavaglià (BI) in località Cascina Valle;
- **LOTTO 9:** edificio artigianale con impianto per la produzione di calcestruzzo, siti nel Comune di Vercelli.

05. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Commissario Giudiziale Dott. Nicola Santi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società in Concordato Preventivo, suddivisi nei lotti già individuati nell'elaborato peritale dell'Arch. Matteo Giavara:

- **LOTTO 1:**

Comune di Tronzano Vercellese (VC)

fg. 1 mapp.le 121, area urbana cat. F1, cons.16042, Cascina Alba n. sn, piano T;

fg.1 mapp.le 51 sub 2, cat. A/3, classe U, cons.5,5 vani, via Alice Castello n. 2 , piano 1;
euro 326,66;

fg. 1 mapp.le 51 sub 3, cat. A/3, classe U, cons.6 vani, via Alice Castello n.2 , piano 2; euro
356,36;

fg. 1 mapp.le 51 sub 4, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T-1; euro 5789,60;

fg. 1 mapp.le 62, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T-1-2-3; euro 789,40;

fg. 1 mapp.le 11 sub 1, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T; euro 15029,70;

fg. 1 mapp.le 564, area urbana, cons.11991, via Alice Castello n.2 , piano T;

fg. 1 mapp.le 569, area urbana, cons.888, via Alice Castello n. snc , piano T;

fg. 1 mapp.le 570, area urbana, cons.480, via Alice Castello n. snc , piano T;

fg. 1 mapp.le 571, area urbana, cons.45, via Alice Castello n. snc , piano T;

fg. 1 mapp.le 6, semin. irrig., classe 5, ha. 00.01.60, RD 0,91 RD 1,24 euro;

fg. 1 mapp.le 23, semin. irrig., classe 5, ha. 00.36.20, RD 20,57 RD 28,04 euro;

fg. 1 mapp.le 24, semin. irrig., classe 5, ha. 00.40.50, RD 23,01 RD 31,37 euro;

fg. 1 mapp.le 25, semin. irrig., classe 5, ha. 00.38.50, RD 21.87 RD 29.83 euro;

fg. 1 mapp.le 26, semin. irrig., classe 5, ha. 02.29.30, RD 130.27 RD 177.64 euro;

fg. 1 mapp.le 27, semin. irrig., classe 5, ha. 01.83.60, RD 104.30 RD 142.23 euro;

fg. 1 mapp.le 34, semin. irrig., classe 5, ha. 00.66.50, RD 37.78 RD 51.52 euro;

fg. 1 mapp.le 35, semin. irrig., classe 5, ha. 00.63.90, RD 36.30 RD 49.50 euro;
fg. 1 mapp.le 36, semin. irrig., classe 5, ha. 00.68.70, RD 39.03 RD 53.22 euro;
fg. 1 mapp.le 37, semin. irrig., classe 5, ha. 00.60.20, RD 34.20 RD 46.64 euro;
fg. 1 mapp.le 38, semin. irrig., classe 5, ha. 00.30.95, RD 17.58 RD 23.98 euro;
fg. 1 mapp.le 39, semin. irrig., classe 5, ha. 00.46.50, RD 26.42 RD 36.02 euro;
fg. 1 mapp.le 40, AA semin., classe 1, ha. 00.18.19, RD 10.33 RD 14.09 euro e AB orto. irrig.
classe 1, ha.00.20.21; RD 47,91 RD 20.88 euro
fg. 1 mapp.le 42, incolto prod., classe U, ha. 00.08.60, RD 0.44 RD 0.18 euro;
fg. 1 mapp.le 43, semin. irrig., classe 5, ha. 00.92.10, RD 52.32 RD 71.35 euro;
fg. 1 mapp.le 44, AA semin., classe U, ha. 00.39.00, RD 22.16 RD 30.21 euro e AB semin. irrig.
classe 5, ha.00.40.80; RD 23.18 RD 31.61 euro.
fg. 1 mapp.le 46, bosco alto., classe U, ha. 00.05.50, RD 1.42 RD 0.28 euro;
fg. 1 mapp.le 48, incolto prod., classe U, ha. 00.00.12, RD 0.01 RD 0.01 euro;
fg. 1 mapp.le 54, bosco misto, classe U, ha. 00.15.10, RD 2.73 RD 0.47 euro;
fg. 1 mapp.le 60, semin. irrig., classe 5, ha. 02.31.70, RD 131.63 RD 179.49 euro;
fg. 1 mapp.le 61, semin. irrig., classe 5, ha. 02.20.40, RD 125.21 RD 170.74 euro;
fg. 1 mapp.le 63, bosco misto, classe U, ha. 00.16.00, RD 2.89 RD 0.50 euro;
fg. 1 mapp.le 79, semin. irrig., classe 5, ha. 00.46.50, RD 26.42 RD 36.02 euro;
fg. 1 mapp.le 84, semin. irrig., classe 5, ha. 00.30.95, RD 17.58 RD 23.98 euro;
fg. 1 mapp.le 103, semin. irrig., classe 5, ha. 00.09.40, RD 5.34 RD 7.28 euro;
fg. 1 mapp.le 122, semin. irrig., classe 5, ha. 00.04.10, RD 2.33 RD 3.18 euro;
fg.1 mapp.le 126, semin. irrig., classe 5, ha. 01.60.38, RD 91.11 RD 124.24 euro;
fg. 2mapp.le1, bosco misto., classe U, ha. 00.38.80, RD 7.01 RD 1.20 euro;
Comune di Santhià (VC)

fg. 39 mapp.le 110, area urbana, Corso Valledora, piano T;
fg. 39 mapp.le 9, semin. irrig., classe 5, ha. 03.90.30, RD 141,10 RD 322.52 euro;
fg. 39 mapp.le 10, bosco misto., classe 3, ha. 00.11.00, RD 1.14 RD 0.17 euro;
fg. 39 mapp.le 13, bosco misto., classe 3, ha. 00.21.20, RD 2.19 RD 0.33 euro;
fg. 39 mapp.le 111, semin. irrig., classe 5, ha. 00.01.70, RD 0.61 RD 1.40 euro.

▪ **LOTTO 2:**

Comune di Tronzano Vercellese (VC)
fg. 3 mapp.le 54, semin. irrig., classe 5, ha. 02.65.30, RD 150.72 RD 205.52 euro;
fg. 3 mapp.le 55, semin. irrig., classe 5, ha. 02.53.00, RD 143.73 RD 196.00 euro;
fg. 3 mapp.le 56, semin. irrig., classe 5, ha. 01.15.20, RD 65.45 RD 89.24 euro;
fg. 3 mapp.le 57, semin. irrig., classe 5, ha. 01.95.20, RD 110.89 RD 151.22 euro;
fg. 3 mapp.le 58, semin. irrig., classe 5, ha. 01.63.40, RD 92.83 RD 126.58 euro;

fg. 3 mapp.le 102, semin. irrig., classe 5, ha. 00.93.00, RD 52.83 RD 72.05 euro;
fg. 3 mapp.le 109, semin. irrig., classe 5, ha. 02.03.90, RD 115.84 RD 157.96 euro;
fg. 3 mapp.le 110, semin. irrig., classe 5, ha. 02.27.20, RD 129.07 RD 176.01 euro;
fg. 3 mapp.le 111, semin. irrig., classe 5, ha. 00.98.70, RD 56.07 RD 76.46 euro;
fg. 3 mapp.le 112, semin. irrig., classe 5, ha. 00.98.70, RD 56.07 RD 76.46 euro;
fg. 3 mapp.le 113, semin. irrig., classe 5, ha. 00.98.60, RD 56.01 RD 76.38 euro.

▪ **LOTTO 3:**

Comune di Tronzano Vercellese (VC)

fg. 7 mapp.le 484, orto. irrig., classe 2, ha. 00.13.68, RD 31.02 RD 12.72.

▪ **LOTTO 4:**

Comune di Alice Castello (VC)

fg. 16 mapp.le 95, area urbana, cons.420, Località Sorti, piano T;
fg. 17 mapp.le 155, area urbana, cons.310, Località Sorti, piano T.

▪ **LOTTO 5:**

Comune di Alice Castello (VC)

fg. 17 mapp.le 157, area urbana, cons.7850, Località Sorti, piano T.

▪ **LOTTO 6:**

Comune di Cavaglià (BI)

fg. 26 mapp.le 391 sub 1, cat. D/7, cascina Valle Dora snc, piano T; 4730.00 euro
fg. 26 mapp.le 345, area urbana, Cascina Valla Dora;
fg. 26 mapp.le 392 sub 5, cat. D/7, Cascina Valla Dora snc, piano T-1-2, euro 2760,00;
fg. 26 mapp.le 360, bosco ceduo, classe 3, ha. 00.42.90, RD 2.22 RD 1.11 euro;
fg. 26 mapp.le 367, bosco ceduo, classe 3, ha. 01.93.00, RD 9.97 RD 4.98 euro;
fg. 26 mapp.le 326, seminativo, classe 4, ha. 01.80.10, RD 111.62 RD 83.71 euro;
fg. 26 mapp.le 327, semin. irrig., classe 4, ha. 02.98.40, RD 184.93 RD 215.76 euro;
fg. 26 mapp.le 328, bosco ceduo, classe 3, ha. 02.00.00, RD 10.33 RD 5.16 euro;

▪ **LOTTO 7:**

Comune di Cavaglià (BI)

fg. 26 mapp.le 316 sub 1, cat. A/10, classe U, cons.5,5 vani, Cascina Valla Dora, piano S1-T; euro 1519,67;
fg. 26 mapp.le 316 sub 2, cat. A/3, classe 1, cons.3,5 vani, Cascina Valla Dora, piano T-1; euro 180.76;
fg. 26 mapp.le 316 sub 3, cat. A/3, classe 1, cons.4,5 vani, Cascina Valla Dora, piano 1; euro 252,41;
fg. 26 mapp.le 316 sub 6, cat. D/7, Cascina Valla Dora snc, piano T, euro 9372,40;

fg. 26 mapp.le 444, cat. C/2 classe 2 , cons. 37 mq, Cascina Valla Dora snc, piano T, 55,42 euro.

▪ **LOTTO 8:**

Comune di Cavaglià (BI)

fg. 26 mapp.le 321 sub 1, area urbana, cons.34860 mq, Cascina Valla Dora snc, piano T;

fg. 26 mapp.le 163, semin. irrig., classe 3, ha. 00.41.90, RD 25.97 RD 32.46 euro;

fg. 26 mapp.le 244, incolto prod., classe U, ha. 00.96.50, RD 84,72 RD 74,76 euro;

fg. 26 mapp.le 245, incolto prod., classe U, ha. 00.57.50, RD 50.48 RD 44,54 euro;

fg. 26 mapp.le 246, AA semin. irrig. Cl.3 sup. ha.00.02.04 RD1,79 RA 1,58; AB bosco ceduo., classe 2, ha. 00.04.76, RD 0.61 RA 0.22 euro;

fg. 26 mapp.le 247, semin. irrig., classe 3, ha. 00.34.40, RD 21.32 RA 26.65 euro;

fg. 26 mapp.le 248, seminativo, classe 4, ha. 00.01.60, RD 0.99 RA 0.74 euro

fg. 26 mapp.le 249, semin. irrig., classe 3, ha. 00.19.10, RD 11.84 RA 14.80 euro;

fg. 26 mapp.le 250, semin. irrig., classe 3, ha. 00.22.30, RD 13.82 RA 17.28 euro;

fg. 26 mapp.le 251, semin. irrig., classe 3, ha. 00.22.90, RD 14.19 RA 17.74 euro;

fg. 26 mapp.le 252, semin. irrig., classe 3, ha. 00.16.80, RD 10.41 RA 13.01 euro;

fg. 26 mapp.le 253, incolto prod., classe U, ha. 00.00.80, RD 0.02 RA 0.01 euro;

fg. 26 mapp.le 254, semin. irrig., classe 3, ha. 00.37.20, RD 23.05 RA 28.82 euro;

fg. 26 mapp.le 255, incolto prod., classe U, ha. 00.35.90, RD 0.93 RA 0.37 euro;

fg. 26 mapp.le 282, incolto prod., classe U, ha. 00.93.90, RD 2.42 RA 0.97 euro;

fg. 26 mapp.le 283, seminativo classe 4, ha. 00.90.80, RD 56,27 RA 42,20 euro;

fg. 26 mapp.le 284, incolto prod., classe U, ha. 01.03.60, RD 2.68 RA 1.07 euro;

fg. 26 mapp.le 285, incolto prod., classe U, ha. 01.23.10, RD 3.18 RA 1.27 euro;

fg. 26 mapp.le 286 incolto prod., classe U, ha. 01.32.80, RD 3.43 RA 1.37 euro;

fg. 26 mapp.le 287 incolto prod., classe U, ha. 00.23.70, RD 0.61 RA 0.24 euro;

fg. 26 mapp.le 288, seminativo, classe 4, ha. 00.31.90, RD 19.77 RA 14.83 euro;

fg. 26 mapp.le 289, bosco ceduo, classe 2, ha. 00.38.90, RD 5.02 RA 1.81 euro;

fg. 26 mapp.le 290, bosco misto, classe 2, ha. 00.03.50, RD 0.45 RA 0.11 euro;

fg. 26 mapp.le 291 semin. irrig., classe 3, ha. 00.74.70, RD 65,58 RA 57,87 euro;

fg. 26 mapp.le 292, bosco misto, classe 2, ha. 00.01.50, RD 0.19 RA 0.05 euro;

fg. 26 mapp.le 293, semin. irrig., classe 3, ha. 00.46.20, RD 28.63 RA 35.79 euro;

fg. 26 mapp.le 294 incolto prod., classe U, ha. 00.35.10, RD 0.91 RA 0.36 euro;

fg. 26 mapp.le 295, bosco misto, classe 2, ha. 00.00.76, RD 0.10 RA 0.02 euro;

fg. 26 mapp.le 296 AA semin. irrig. classe 3, ha. 00.16.38, RD 14,38 RA 12,69 euro AB incolto prod., classe U, ha. 00.16.32, RD 0,42 RA 0.17 euro;

fg. 26 mapp.le 297, bosco ceduo, classe 2, ha. 00.02.10, RD 0.27 RA 0.10 euro;

fg. 26 mapp.le 298, bosco ceduo, classe 2, ha. 00.65.70, RD 8.48 RA 3.05 euro;
fg. 26 mapp.le 299, semin. irrig., classe 3, ha. 00.32.30, RD 20.02 RA 25.02 euro;
fg. 26 mapp.le 300, AA semin. irrig, classe 3, ha. 00.01.48, RD 0.1,30 RA 1,15 euro AB bosco ceduo, classe 2, ha. 00.00.42, RD 0.05 RD 0.02 euro;
fg. 26 mapp.le 301 semin. irrig., classe U, ha. 01.66.10, RD 145,83 RA 128,68 euro;
fg. 26 mapp.le 302, AA seminativo, classe 3, ha. 00.04.74, RD 4,16 RA 3,67 euro AB bosco ceduo, classe 3, ha. 00.00.36, RD 0.02 RA 0.01 euro;
fg. 26 mapp.le 312 AA seminativo, classe 4, ha. 01.27.66, RD 79,12 RA 59,34 euro AB incolto prod., classe U, ha. 00.19.94, RD 0,51 RD 0,21 euro;
fg. 26 mapp.le 313, AA seminativo, classe 4, ha. 00.00.24, RD 0.15 RA 0.0.11 euro AB bosco misto, classe 2, ha. 00.08.76, RD 1.13 RA 0.27 euro;
fg. 26 mapp.le 314 incolto prod., classe U, ha. 01.10.40, RD 2.85 RA 1.14 euro;
fg. 26 mapp.le 315, bosco ceduo, classe 3, ha. 00.22.90, RD 1.18 RA 0.59 euro;
fg. 26 mapp.le 323, semin. irrig., classe 4, ha. 00.07.20, RD 4.46 RA 5.21 euro;
fg. 26 mapp.le 349, bosco ceduo, classe 3, ha. 00.78.40, RD 4.05 RD 2.02 euro;
fg. 27 mapp.le 126, semin. irrig., classe 3, ha. 1.52.50, RD 94.51 RD 118.14 euro;
fg. 27 mapp.le 127, AA seminativo, classe 3, ha. 00.10.00, RD 6.20 RD 5.16 euro e AB bosco ceduo. classe 3, ha.00.10.70; RD 0.55 RD 0.28 euro
fg. 27 mapp.le 479, bosco ceduo, classe 3, ha. 00.03.80, RD 0.20 RD 0.10 euro;
fg. 26 mapp.le 437, bosco ceduo, classe 3, ha. 01.73.35, RD 8.95 RD 4.48 euro;
fg. 26 mapp.le 439, bosco ceduo, classe 3, ha. 01.30.35, RD 6.73 RD 3.37 euro;
fg. 26 mapp.le 441, semin. irrig., classe 4, ha. 03.64.70, RD 226.02 RD 263.69 euro;
fg. 27 mapp.le 525, semin. irrig., classe 4, ha. 00.44.30, RD 27.45 RD 32.03 euro;
fg. 26 mapp.le 434, relitt. strad., ha. 00.10.40;
fg. 27 mapp.le 524, relitt. strad., ha. 00.09.40.

▪ **LOTTO 9:**

Comune di Vercelli (VC)

fg. 24 mapp.le 75 unito mapp.le 257, categoria D/7, 6462,00 euro
fg. 24 mapp.le 124, semin. irrig., classe 4, ha. 00.71.90, RD 46.42 RD 37.13 euro;
fg. 24 mapp.le 128, semin. irrig., classe 4, ha. 00.14.00, RD 9.04 RD 7.23 euro.

**06. PROCESSO DI ANALISI AL FINE DEL PARERE DI CONGUITA' DEL AVALORE ATTRIBUITO
AL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La natura dell'incarico assegnato allo scrivente ha imposto un'analisi della documentazione allegata al ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo della Società "EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", partendo, in prima battuta, dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Matteo Giavara datata 20.09.203 e dalle due

perizia di stima dei rami d'azienda denominati "Cava Cascina d'Alba" e "Cava Cavaglià" redatta dal Dott. Marco Bianchi datate 11.10.2023.

La succitata relazione dell'Arch. Matteo Giavara è stata strutturata in molteplici parti, finalizzate alla descrizione e alla valutazione del compendio immobiliare della proponente, suddivisa nei seguenti lotti;

- *Lotto 01 – Cava Cascina Alba – Comune di Tronzano Vercellese e Santhià (VC);*
- *Lotto 02 – ex Cava Cascina Alba – Comune di Tronzano Vercellese (VC);*
- *Lotto 03 – Terreno edificabile in centro abitato – Comune di Tronzano Vercellese (VC);*
- *Lotto 04 – Terreno agricolo incolto – Comune di Alice Castello (BI);*
- *Lotto 05 – Terreno di servizio on aderenza alla discarica – Comune di Alice Castello (BI);*
- *Lotto 06 – Cava esaurita Cascina Valle Dora e edifici ingresso discarica – Comune di Cavaglià (BI);*
- *Lotto 07 – Edifici artigianali con ufficio, servizi, appartamenti e area cortiva – Comune di Cavaglià (BI);*
- *Lotto 08 – Cava di nuovo impianto Cascina Valle Dora – Comune di Cavaglià (BI);*
- *Lotto 09 – Capannone stabilimento produzione calcestruzzo – Comune di Vercelli (VC).*

Per i sopra elencati lotti l'Arch. Matteo Giavara indica l'identificazione catastale, la provenienza, effettua una descrizione degli immobili e dei macchinari eventualmente presenti nel sito ed effettua una valutazione di mercato ed una valutazione di liquidazione/vendita forzata.

Di seguito vengono riassunte le valutazioni di liquidazione/vendita forzata effettuate per ogni lotto individuato:

- **Lotto 01: € 2.500.000,00** di cui:

€ 1.969.722,00 per il Lotto 01-A "[...]costituito da tutto il terreno di cava sia per la porzione di servizio, che per la porzione da cavare[...]"

€ 110.000,00 per il Lotto 01-B "[...]costituito dalla palazzina direzionale comprensiva degli uffici e dei due appartamenti oltre al terreno di pertinenza di cui al NCEU Tronzano Vercellese Fg.1 mapp.le51 sub 2 (appartamento), Fg.1 mapp.le51 sub 3 (appartamento), Fg.1 mapp.le51 sub 4 (uffici direzionali e centrale termica con area di pertinenza) [...]"

€ 200.000,00 per il Lotto 01-C "[...] La porzione di impianto cui ai capitoli 1(draga), 3A (linea alimentazione impianto), 3B (linea selezione inerti naturali), 3C1 (linea frantumazione e selezione dei frantumati - Alimentatore), 3D (selezione ciclo frantumati), 3E (linea trattamento sabbia mista), 3F (alimentazione e raccolta acque di lavaggio), 3G (impianti elettrico, di controllo e comando) sia pari a 160.000,00 euro e attualmente assoggettati a contratto di Leasing.

La porzione di impianto di lavorazione degli inerti di cui il capitolo 2 (nastri trasportatori di carico materiale sia galleggianti che su terra) sia pari a 10.000,00 euro.

La porzione di impianto di lavorazione degli inerti di cui il capitolo 3C2, (linea frantumazione e selezione dei frantumati – Frantumazione Metso), sia pari a 30.000,00 euro [...].

€ 200.278,00 per il Lotto 01-B "[...] costituito dal capannone aziendale con il relativo terreno pertinenziale ed il terreno su cui è posto l'impianto di lavorazione degli inerti. NCEU Tronzano Vercellese Fg.1 mapp.le11 sub 1 (capannone ed area), Fg.1 mapp.le37 (area) [...].

- **Lotto 02: € 0,00** (tenuto conto del valore dell'area agricola individuato in € 94.234,40 e delle opere di ripristino ancora da effettuare con costi di stimati pari a € 589.008,06).
- **Lotto 03: € 15.500,00**
- **Lotto 04: € 40,00**
- **Lotto 05: € 300,00**
- **Lotto 06: € 0,00** (tenuto conto del valore dell'area agricola individuato in € 54.864,00 e delle opere di ripristino ancora da effettuare con costi di stimati pari a € 214.791,81).
- **Lotto 07: € 365.000,00**
- **Lotto 08: € 5.000.000,00**
- **Lotto 09: € 165.000,00**

07. PARERE VALUTATIVO

L'analisi preliminare della documentazione allegata al ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo della Società "EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", sopra sinteticamente descritta, non ha di fatto evidenziato particolari discrasie.

Successivamente all'analisi documentale effettuata lo scrivente ha ritenuto corretto rielaborare le valutazioni eseguite dai consulenti dalla Società, al fine di esprimere un parere di congruità mediante l'ottenimento di un autonomo convincimento, in merito al c.d. "Valore di Forzato Realizzo" attribuito nel Piano di Concordato Preventivo al compendio immobiliare.

Verifica del Valore di Mercato al fine della congruità del valore attribuito.

Valutazione dei fabbricati e dei terreni:

la stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati e dei terreni eseguita dal perito di parte Arch. Matteo Giavara, è stata effettuata mediante la descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale

calcolata secondo il sistema S.E.L. per i fabbricati e la superficie riportata nelle visure catastali per quanto riguarda i terreni.

Per quanto concerne la stima dei beni è stato utilizzato come parametro, in assenza di comparabili adeguati, le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI per i fabbricati e le quotazioni dei Valori Agricoli Medi per i terreni agricoli.

Tenuto conto di quanto sopra riportato lo scrivente ritiene di aderire alla valutazioni eseguite dall'Arch. Matteo Giavara in merito alla valorizzazione degli immobili e dei terreni.

Valutazione "Cava Cascina Alba":

in merito alla valutazione della cava denominata "Cava Cascina Alba", il Dott. Antonio Pavesi unitamente allo scrivente per quanto concerne le tematiche tecniche di competenza, ha eseguito una valutazione tramite il metodo finanziario dell'attualizzazione dei redditi prodotti dalla escavazione della cava fino alla estinzione della capacità (concessa) di sfruttamento.

Di tale valutazione, a cui si rimanda nell'ampia trattazione nella relazione redatta dal Dott. Antonio Pavesi, di seguito viene riportata lo schema riepilogativo in merito all'escavazione dell'inerte sottofalda.

Ricavo inerti	
Metri cubi residui	2.083.000,00
Tonnellate residue	4.166.000,00
Anni stimati estrazione	9
Estrazione ton. annua	460.000,00
Prezzo medio vendita	€ 6,77
Ricavi annui	€ 3.116.370,60
70 % costi lavor. c/terzi	€ 2.161.459,42
Costi ripristino	€ 295.582,17
Utile an. lordo imposte	€ 659.329,01
Utile an. netto imposte	€ 475.376,22
Tasso attualizzazione %	7,08
Coefficiente attualiz.	6,91
Valore attualizzato	€ 3.064.512,77

Come verrà dettagliatamente indicato nel paragrafo che segue lo scrivente ritiene che sia ipotizzabile stimare un Valore di Forzato Realizzo applicando in via percentualizzata e forfettaria un coefficiente di svalutazione che si attesti tra il 20% e il 30% del Valore di Mercato, pervenendo ad un valore pari ad € 3.064.512,77:

$$\mathbf{€\ 3.064.512,77\ (-\ 25\%) = €\ 2.298.384,58}$$

Valutazione "Cava Cascina Valle Dora" (chiamata anche "Cava Cavaglià"):

in merito alla valutazione della cava denominata "Cava Cascina Valle Dora" (chiamata anche "Cava Cavaglià"), il Dott. Antonio Pavesi unitamente allo scrivente per quanto concerne le tematiche tecniche di competenza, ha eseguito una valutazione tramite il metodo finanziario dell'attualizzazione dei redditi prodotti dalla escavazione della cava fino alla estinzione della capacità (concessa) di sfruttamento.

Di tale valutazione, a cui si rimanda nell'ampia trattazione nella relazione redatta dal Dott. Antonio Pavesi, di seguito viene riportata lo schema riepilogativo in merito all'escavazione del cappellaccio e dell'inerte.

Ricavo cappellaccio	
Tonnellate	1.800.000,00
Prezzo stimato a ton.	€ 2,00
Anni stimati estrazione	3
Estrazione ton. annua	600.000,00
Ricavi/anno cappellaccio	€ 1.200.000,00
Spese estraz. ipotizzate	5,00%
Ricavi lordi imposte	€ 1.140.000,00
Ricavi netti imposte	€ 821.940,00
Attualizzazione anni	3
Tasso attualizzazione %	7,08
Coefficiente attualiz.	2,81
Valore attualizzato	€ 2.308.007,52

Ricavo inerti	
Metri cubi residui	2.900.000,00
Tonnellate residue	5.800.000,00
Anni stimati estrazione	13
Estrazione ton. annua	446.153,85
Prezzo medio vendita	€ 6,77
Ricavi annui	€ 3.022.566,80
70 % costi lavor. c/terzi	€ 2.115.796,76
Costi ripristino	€ 111.026,46
Utile an. lordo imposte	€ 795.743,58
Utile an. netto imposte	€ 573.731,12
Tasso attualizzazione %	7,08
Coefficiente attualiz.	8,94
Valore attualizzato	€ 5.130.647,91

Il valore di mercato complessivo della cava è pari alla somma della due valutazione sopra sinteticamente analizzate, ottenuta dal realizzo del cappellaccio e dal realizzo dei materiali inerti.

€ 2.308.007,52 + € 5.130.647,91 = € 7.438.655,43

Come verrà dettagliatamente indicato nel paragrafo che segue lo scrivente ritiene che sia ipotizzabile stimare un Valore di Forzato Realizzo applicando in via percentualizzata e forfettaria un coefficiente di svalutazione che si attesti tra il 20% e il 30% del Valore di Mercato, pervenendo ad un valore pari ad € 5.578.991,57:

€ 7.438.655,43 (- 25%) = € 5.578.991,57

Valutazione dei beni mobili e delle rimanenze di magazzino:

per quanto concerne la stima dei beni mobili e delle rimanenze di magazzino eseguita dal perito di parte Arch. Matteo Giavara, lo scrivente ritiene di aderire alla valutazioni eseguite dallo stesso.

Individuazione del Valore di Forzato Realizzo del compendio immobiliare.

In merito all'individuazione del Valore di Forzato Realizzo della Società "EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" il perito di parte Arch. Matteo Giavara ha eseguito, una volta individuato il valore di mercato dei vari cespiti come indicato nei paragrafi che precedono, una svalutazione forfettaria pari a circa il 40%, senza nessun tipo di distinzione tra gli immobili (quali fabbricati e terreni non più idonei all'escavazione di inerti) e le cave con ancora un'importante quantità di materiale da cavare.

Lo scrivente, al fine di una corretta individuazione del Valore di Forzato Realizzo, ritiene invece di dover eseguire una più attenta e approfondita analisi, anche tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", al fine di determinare il valore di mercato basato sull'assunzione che il trasferimento del bene stesso avvenga attraverso una procedura giudiziaria forzata, ovvero il c.d. Valore di Forzato Realizzo.

In tale ipotesi le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" indicano i presupposti per cui non possono essere soddisfatte uno o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e più precisamente:

1. "[...] l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso di vendita giudiziale occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica dal perito, per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore); ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia

- consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...);
3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
 4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
 5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
 6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili. [...]"

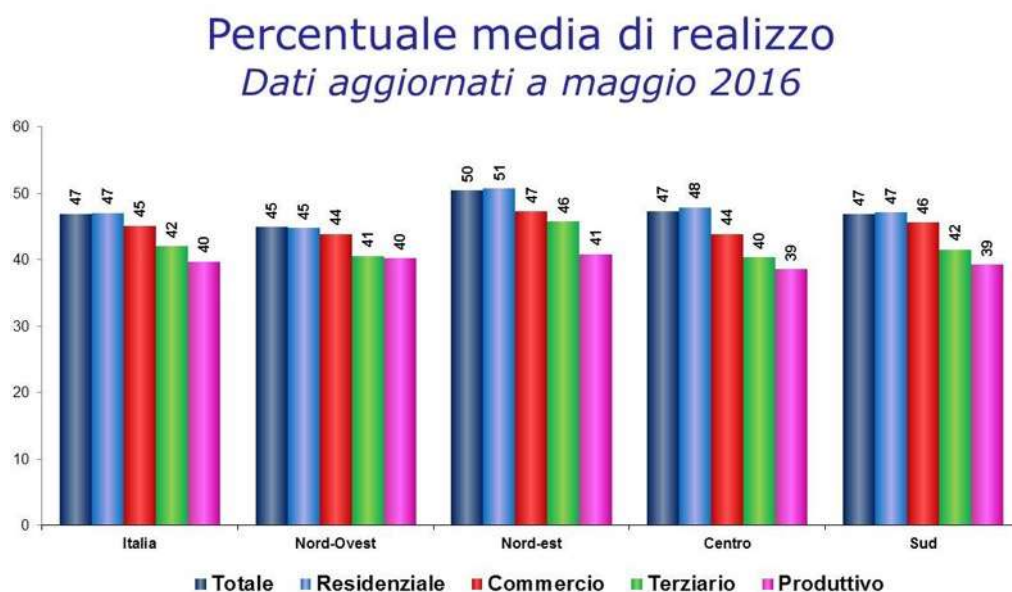
Esaminando il caso di specie si ritiene di poter aderire in maniera incontrovertibile al presupposto che in una vendita all'interno di una procedura di tipo forzato, il venditore/debitore non si configuri in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato, come pure che la valutazione dell'immobile sia svolta dall'esperto stimatore in una determinata data che risulta essere molto antecedente alla data di trasferimento del cespite.

E' necessario inoltre considerare che la vendita giudiziaria molto spesso si verifica una volta che l'immobile è stato rilasciato dal venditore/debitore, lasciando di fatto l'immobile senza quelle necessarie manutenzioni ordinarie che preservano l'intrinseco valore del cespite; inoltre, in ultima analisi, va tenuta in debita considerazione che la vendita giudiziale elide la garanzia per vizi del bene venduto.

Al fine della determinazione del Valore di Forzato Realizzo si osserva come sia prassi consolidata, corroborata da testi in materia estimativa, rappresentare come il Valore di Forzato Realizzo "[...] un valore di mercato rettificato per la vincolatività dell'alienazione dell'immobile di riferimento in tempi rapidi e, perciò stesso, espresso, spesso in via semplicistica, con coefficienti di riduzione, anche in via percentualizzata e forfettaria, del valore sintetico-comparativo. [...] Allo stato, utile informazione per comprendere la distanza che, nel caso concreto, potrebbe separare il libero mercato dalla vendita forzata e, quindi, i rispettivi valori di vendita, possono rinvenirsi mediante banche dati dei decreti di trasferimento, ove possibile, e/o tramite i gestori della pubblicità immobiliare, per le aste

dei tribunali. Se, dalle vendite di immobili in esecuzione giudiziaria o in procedura concorsuale, dovesse evidenziarsi una notevole discrasia tra il valore di mercato, come risultante dal metodo sintetico-comparativo, e gli esiti delle aggiudicazioni, potrebbe giustificarsi un adeguamento del valore, anche con una riduzione in misura percentualizzata, corroborata da un'analisi statistica dei dati storici delle aggiudicazioni immobiliari. [...]"¹

Ciò considerato e al fine di individuare il Valore di Forzato Realizzo, si è provveduto al reperimento di dati statistici sulle vendite giudiziarie, di cui si riporta il grafico² sotto esposto, al fine di valutare un eventuale deterioramento del valore di stima nelle vendite giudiziarie.



Fonte "Ribes S.p.a."

Inoltre i dati sopra riportati, che evidenziano un realizzo del valore degli immobili nelle vendite giudiziarie che si attesta intorno al 40% del valore periziato per le destinazioni produttive, sono stati messi a confronto con una serie di dati in possesso dello scrivente forniti dalle Società "Astalegale S.p.a." e dall'Istituto Vendite Giudiziarie "So.Ve.Mo. S.r.l.", sempre sull'andamento delle vendite giudiziarie nella Provincia di Mantova per gli anni 2018, 2019, 2020 e 2021, il cui risultato (realizzo medio 32,57% e aggiudicazione media tra la 4^a e la 5^a asta) è apparso sostanzialmente in linea con i dati "Ribes S.p.a."

A fronte delle considerazioni sopra riportate lo scrivente ritiene che sia ipotizzabile stimare un Valore di Forzato Realizzo applicando in via percentualizzata e forfettaria un coefficiente di svalutazione che si attesti tra il 30% e il 40% del Valore di Mercato per la sola componente dei fabbricati e dei terreni (ad eccezione delle due cave con materiale

¹ Daniele Balducci, "Valutazioni di immobili – Valori economici e di mercato, Milano", Aedi Edizioni, 2020.

² Ribes S.p.a., "Indagine statistica andamento aste immobiliari in Italia".

da cavare ossia il LOTTO 1 e il LOTTO 8) che costituisce il compendio immobiliare di proprietà della Società ""EDILCAVE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

In merito alle due cave di cui al LOTTO 1 e LOTTO 8 si ritiene che l'analisi sopra esposta possa essere presa in considerazione solamente in parte, in considerazione sia per l'oggettiva mancanza di dati statistici su terreni destinati all'estrazione di inerti che per la particolare specificità del bene (cava con materiale inerte da cavare) oggetto di vendita forzata.

Si ritiene pertanto cautelativamente che per il LOTTO 1 e il LOTTO 8, si debba applicare in via percentualizzata e forfettaria un coefficiente di svalutazione che si attesti tra il 20% e il 30% del valore di mercato.

08. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle analisi eseguite e sopra esposte, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene sostanzialmente di aderire alle valutazioni eseguite dai periti di parte della Società proponente.

Giova precisare che nel caso delle due cave formanti gli asset principali della Società (LOTTO 1 e LOTTO 8), le valutazioni effettuate dallo scrivente e dal Dott. Antonio Pavesi, pur ricalcando di fatto i criteri di stima proposti dai periti di parte, sono state eseguite effettuando un'autonoma un'analisi della varie componenti economiche, al fine di pervenire ad un autonomo convincimento sui valori oggetto di stima.

Infine è stato eseguita, per la determinazione del Valore di Forzato Realizzo, un'analisi diversificata tra gli assets composti da fabbricati e/o terreni e gli assets composti dalle due cave con materiale inerte ancora da cavare.

Mantova, 08.02.2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica

