



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento RG n° 179/2020

XHEAD s.r.l.

con sede in MILANO (MI) - Via Boscovich, 31

P.IVA E C.F.: 06680900963

§§§ • §§§ • §§§

Giudice delegato: Dott. Carmelo Barbieri

Curatore: Avv. Ludovica Perissutti

Perito Incaricato: Per. Ind. Antonio Bombelli

§§§ • §§§ • §§§

PARERE TECNICO - ESTIMATIVO "DUE DILIGENCE"

SU DUE PARTI IMMOBILIARI

riferite ai terreni siti in Montebello Jonico (RC)

censite al catasto terreni al fg. 67 part. 190-191

con esclusione della part. 187 del medesimo fg 67

§§§ • §§§ • §§§

Il sottoscritto Antonio Bombelli, nato a Biella il 22/10/1945, residente a Benna (BI), via [REDACTED] Perito Industriale iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Cuneo al N° 0785, nominato perito tecnico estimatore dal curatore della procedura per redigere una "stima a valore di mercato" che miri ad esprimere una possibile alienazione dei terreni ubicati nella specifica area vincolata SIC, di proprietà della ditta fallita, relaziona quanto segue:

§§§ • §§§ • §§§

Sommario

1. QUESITO	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
2. SULL'INDAGINE IN CORSO ATTA A POSIZIONARE ALCUNI TERRENI DELLE SALINE JONICHE IN AMBITO DEMANIALE	3
3. LA REVISIONE DI STIMA PER LE PARTICELLE 190 E 191	4
4. NOTA DEL PERITO	5

§§§ • §§§ • §§§



1. QUESITO

"determini il perito estimatore un possibile valore odierno di mercato di due porzioni di terreno facenti parte delle "SALINE JONICHE", poste nell'area vincolata "SIC" del territorio del comune di Montebello Jonico, identificate in "part. 190 e 191 del fg. Catastale 67", che, secondo quanto dichiarato dall'Agenzia del Demanio, non sarebbero interessate ad una indagine in corso di demanialità;

tutto ciò considerando:

- lo status dei vincoli "SIC" attualmente presenti in modo determinate in tale area;
- la presenza di altri vincoli se ritenuti come impedimenti per la stima;
- ogni altra situazione derivata da fattori che hanno tormentato questo territorio in ambito ecologico,

di cui le relative considerazioni:

- sono già state ben narrate **nella precedente relazione estimativa depositata dal perito,**

e dove:

- l'area dei soggetti interessati ad un acquisto fu già ben identificata in un ambito assai ristretto (se non addirittura nullo), poiché trattasi di terreni particolarmente selettivi, soprattutto per la loro limitatezza sulle possibilità di poter eseguire **attività remunerative in ambito commerciale/produttivo e/o turistico**".

2. SULL'INDAGINE IN CORSO ATTA A POSIZIONARE ALCUNI TERRENI DELLE SALINE JONICHE IN AMBITO DEMANIALE

Occorre precisare in questo capitolo che le tre particelle dei terreni in capo al fallimento XHEAD, di cui si fa riferimento, furono stimate da questo perito in data 20 aprile 2022.

ovvero in un valore complessivo meglio specificato dalla seguente tabella:

TERRENI ad uso AGRICOLO e parte del PANTANO	Mq TOTALI	€/mq	tot €
Descrizione delle particelle del Foglio 67			
PART. 187 (Stagno/laghetto - saline ioniche)	10.000,00	a corpo	€ 1.000,00
PART. 190 (Seminativo in zona SIC)	7.710,00	€ 2,48	€ 19.120,80
PART. 191 (Seminativo in zona SIC)	3.500,00	€ 2,48	€ 8.680,00
TOTALE STIMA PER UNA VENDITA COMPETITIVA	21.210,00		€ 28.800,80

Inoltre, va pure evidenziato che il calcolo valutativo eseguito in quella stima, fu il risultato di un percorso di logica commerciale che, in quel momento, poteva essere congruo e concepibile solo qualora vi fossero stati attori commerciali o attori di ambito pubblico fortemente interessati a tale sito. Ma di certo in quella stima furono pure avanzati ulteriori intendimenti negativi, determinati dal loro posizionamento in un sito SIC, oltre che per la loro

collocazione in vicinanza ai laghetti del “*Pantano*” delle saline joniche, che, proprio per tali caratteristiche, non potevano che accentuare la loro flebile vendibilità sul mercato. In effetti, e nella realtà, trattasi di situazioni che tangibilmente aleggiano fuori da quei canoni economici regolamentati, che generalmente risultano *attivatori* di investimenti di rito.

Va però indicato che l'organo demaniale ha ubicato le particelle *190 e 191* come terreni che, pur essendo all'interno del “*Pantano delle saline joniche*”, risultano di fatto a se stanti rispetto alla particella *187*, poiché solo questa, essendo a tutti gli effetti uno degli *stagni presenti nell'area*, risulterebbe essere tema di studio di demanialità.

In effetti, nel documento ricevuto dalla “*AGENZIA DEL DEMANIO*”, e nella fattispecie dalla “*Direzione Regionale Calabria Servizi Territoriali Città Metropolitana di Reggio Calabria*”, si evince che da un loro approfondimento tecnico riguardante le particelle catastali derivate dall'originaria particella “*4*”, che ai tempi costituiva l'intera area dei “*Lagheti delle Saline Joniche*”, l'unica di pertinenza del fallimento che ha la possibilità di essere portata a demanio, *risulta la 187*.

Si allega il documento a dimostrazione di quanto sopra descritto.

3. LA REVISIONE DI STIMA PER LE PARTICELLE 190 E 191

Partendo quindi dall'asserzione del documento dell'Agenzia del Demanio di Reggio Calabria, si può trarre a conclusione che le particelle 190 e 191 del foglio catastale nro 65 sarebbero libere da vincoli di ordine demaniale, pur mantenendo quelli derivati dall'essere all'interno di un'area SIC.

Questo status, così efficacemente asserito dall'Agenzia del Demanio, potrebbe evidenziare una reale evoluzione commerciale tale da rappresentare una possibile attrazione verso possibili compratori.

QUINDI,

dovendo intraprendere una stima sulle due particelle in questione, l'unico metodo possibile è quello di prendere a spunto gli esperimenti d'asta già attuati (*e loro malgrado andati deserti*), dove l'ultima base d'asta risultò di € 9.112,75. Valore che identificò la sua inefficienza propositiva sul mercato di quel momento.

Con l'opportunità emersa “*dall'attuale decisione liberatoria*” stabilita dall'ente demaniale, che oggi è possibile reputare tangibile commercialmente verso una sorta di positività, si potrebbe ipotizzare che i mq definiti in *11.210,00 ca.*, (*ovvero dalla somma delle due particelle peraltro attigue tra di loro*), se si moltiplicassero per un valore equilibrato al mq di € *0,75* (*ovvero poco meno di 1/3 ca. di € 2,48 che ai tempi fu la base di calcolo per la*

prima stima già depositata), si otterrebbe un risultato di € 8.400,00, che, arrotondato in **8500,00**, potrebbe essere l'attuale valore "**quantomeno**" accettabile per un nuovo bando. In effetti, 1/3 del valore di mercato che si riferisce a terreni liberi e senza vincoli, a parere di perito sarebbe certamente un esito aperto che, commercialmente, potrebbe essere ampiamente accettato dal mercato.

Si consideri inoltre che, con l'ultima presa di posizione del demanio, tali aree risulterebbero libere da incognite burocratiche in merito ad un acquisto che diversamente potrebbe risultare di cattivo investimento, mentre oggi tali aree possono essere progettabili in varie attività, anche se limitate dai vincoli SIC. In fondo trattasi di aree catastalmente identificate come "**semnativa**".

Va detto infine che in questa fase é stata considerata anche l'opportunità di godimento di tali risorse da parte delle nuove generazioni che, tutelando l'esistenza e la salvaguardia delle specie animali e vegetali presenti, potrebbero concepire delle attività legate ad un turismo realmente ecologico. Tema oggi molto dibattuto mondialmente, e soprattutto molto reale.

In effetti, l'assenza di contrattazione fino a ieri decretata dal mercato, non implica che oggi non sia possibile ipotizzare un valore futuribile su questi beni, anche se, su posizioni di questo tipo, da sempre manca una misura diretta per stabilire quanto queste particolari circostanze possano influenzare il benessere economico degli individui. Quindi quel benessere che, tramutato in beneficio tangibile, diventerebbe un valore commerciale potenzialmente misurabile in tutti i suoi lati estimativi.

4. NOTA DEL PERITO

"Il parere di stima sopra descritto è attendibile al momento presente, poiché qualunque parere è soggetto a possibili variazioni dettate, nello specifico, da un sito molto particolare che ha subito traversie ambientali molto determinate, e pertanto molto determinanti sotto l'aspetto estimativo. L'inefficacia di futuri sviluppi atti a bloccare l'area verso un mantenimento della flora e della fauna di questo luogo, potrebbe ulteriormente indebolire le possibilità progettuali di possibili investitori, cosa assai probabile per l'imperscrutabilità già vigente sul suo stato di fatto odierno. In effetti, l'attuale percorso tecnico estimativo ha dovuto tener conto di quanto sopra indicato, ovvero posizionando la stima al di fuori del classico ambito di una serena normalità estimativa".

Nella certezza di aver espletato il mandato ricevuto rassegnò la presente relazione, e mi metto a disposizione degli aventi diritto per eventuali chiarimenti.

Il Perito Antonio Bombelli

Allegati:

✓

n° 1 document0 dell'Agencia del Demanio.