

Fallimento 208/2017

Società P.G.P. a responsabilità limitata (Codice Fiscale 10058961003)

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Giuseppe Di Salvo

Curatore: Comm. Antonio Di Paola

Stimatore: Ing. Antonello Nicolai

Roma, 20 ottobre 2017

1 Premessa

Io sottoscritto ingegnere Nicolai Antonello, nato a Roma il 08 agosto 1961, ivi residente in Piazza Monteleone di Spoleto 36, CAP 00191, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16746, a seguito dell'incarico ricevuto in data 16 maggio 2017, a mezzo di delega cartacea, da parte del Curatore Comm. Antonio Di Paola di stimare e di reperire la documentazione necessaria alla vendita dei beni di proprietà della fallita Società consegna la presente Relazione di stima.

2 Descrizione del terreno di proprietà del Fallimento nel Comune di Cassino.

Il terreno di proprietà del Fallimento PGP S.r.l. si trova nella zona industriale del Comune di Cassino (Frosinone) a ridosso della via Solfegna Cantoni, via che dà il nome a tutta l'area produttiva, anche se è caratterizzata anche da una forte presenza di insediamenti a

carattere residenziale¹, in particolare a ridosso delle particelle costituenti il cespite immobiliare del Fallimento. La posizione logistica è buona: si trova, infatti, a 4,5 chilometri circa dall'uscita dell'autostrada A1 e approssimativamente a 3 chilometri dalla superstrada Cassino Formia. Segnaliamo tuttavia che nonostante la crisi economica recente abbia interessato la zona di Cassino meno di altre di pari valore e prestigio, alcuni capannoni, anche nuovi, risultano privi di attività.

Il terreno è costituito da tre particelle² che sono già state inserite nel catasto fabbricati come "aree urbane" e sono individuate al Foglio 41 del Catasto Fabbricati del Comune di Cassino:

- Particella 942 di 4.850 metri quadrati³.
- Particella 460 di 8.860 metri quadrati⁴.
- Particella 934 Subalterno 1⁵ di 2.363 metri quadrati⁶.

La particella 460 (per circa 1.800 metri quadrati)⁷ e la particella 942 (per circa 200 metri quadrati)⁸ sono ricomprese, secondo il piano regolatore del Comune di Cassino, in aree intercluse: in esse esplicitamente è fatto⁹ "divieto di qualsiasi utilizzazione edilizia e modificazione dello stato dei luoghi". Le rimanenti aree ricadono tutte nella zona a destinazione produttiva con le seguenti limitazioni¹⁰:

- Superficie Fondiaria minima: 2.500 metri quadrati.
- $0,2 < \text{Indice di Utilizzazione Fondiaria} < 0,5$.

1 Si confronti l'allegato 30: in alcune fotografie si scorgono in lontananza alcune villette.

2 Si confronti l'allegato 20.

3 Si confronti l'allegato 30.

4 Si confronti l'allegato 29.

5 Appare inspiegabile in questa fase la presenza del subalterno.

6 Si confronti l'allegato 30.

7 Una corretta misurazione delle aree secondo la loro destinazione d'uso, potrà avvenire solo con uso di una corretta strumentazione, a cui dovrebbe seguire un frazionamento: costo stimato dell'intervento tecnico circa 3.000,00 euro complessivi per entrambe le particelle coinvolte.

8 Come nota 3.

9 Si confronti l'allegato 15 alla pagina 3.

10 Si confronti l'allegato 15 alla pagina 2.

- Altezza massima del Fabbricato (H): 15 metri.
- Distanza minima dai lotti confinanti: 5 metri oppure $H/2$ (se $5 \text{ metri} < H/2$).
- Distanza minima dalle strade: dai 10 ai 20 metri a seconda della larghezza della strada interessata.
- Indice di permeabilità: 0,008 ea/mq.

3 Operazioni peritali relative ai terreni nel Comune di Cassino (Frosinone) e analisi propedeutica alla stima.

Non avendo potuto stabilire contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, questo CTU si è recato sul posto in data 24 maggio 2017, arrivando sul posto intorno alle ore 9:00. Finalmente preso contatto con personale dell'Ufficio ha presentato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, riservandosi di completare la documentazione mancante per posta elettronica certificata (di seguito PEC) in particolare il pagamento dei diritti comunali necessari¹¹. Quindi, non potendo usufruire della collaborazione degli Amministratori della Società fallita, si è recato nell'area industriale di Cassino e, dopo aver intervistato dirigenti e dipendenti delle fabbriche limitrofe, ha individuato le aree di proprietà del Fallimento PGP S.r.l. Le aree sono all'attualità ancora nello stato originale, con l'eccezione della particella 934 (dove si cominciano a vedere alcuni accumuli di materiali di risulta)¹² e sono accessibili solo da una strada di servizio allestita dal Consorzio. Successivamente, in data 26 maggio 2017, si è recato presso la Conservatoria di Roma, dove ha effettuato una ricerca sulle proprietà della PGP S.r.l., in tutta la provincia di Frosinone¹³: sono risultate di proprietà del Fallimento le particelle 460¹⁴, 934¹⁵ e 942¹⁶

11 Si confronti l'allegato 8.

12 Si confronti l'allegato 30.

13 Si confronti l'allegato 10.

14 Si confronti l'allegato 29.

15 Si confronti l'allegato 30.

16 Si confronti l'allegato 30.

del Foglio 41 del Comune di Cassino, Provincia di Frosinone, Regione Lazio.

Altre operazioni peritali precedenti, perché propedeutiche, hanno riguardato ricerche presso l'Agenzia del Territorio dove sono stati reperiti: l'estratto di mappa dove le tre aree sono facilmente individuabili¹⁷ e la visura catastale per nominativo nella persona giuridica PGP S.r.l.¹⁸. È stato poi ritirato in data 14 giugno 2017 il Certificato di Destinazione Urbanistica¹⁹ delle Particelle oggetto di questa stima²⁰; in seguito al fine di effettuare una valutazione corretta dei certificati allegati²¹ è stata richiesta al Comune di Cassino copia del Piano Regolatore per l'area interessata.²² In particolare, mentre la particella 934 di 2.363 metri quadrati²³ risulta interamente rientrante nell'area della zona industriale D, zona produttiva regolamentata dall'articolo 18, così come riportato nella pagina 2 dello stesso allegato 15; le particelle 942 di 4.850 metri quadrati²⁴ e 460 di 8.860 metri quadrati,²⁵ rientrano in parte nella stessa area di zona produttiva²⁶ e in parte anche nella zona interclusa, regolamentata per l'edificazione dall'articolo 23²⁷ nel quale sostanzialmente si vieta ogni tipo di edificazione all'interno del perimetro così delimitato. L'area effettivamente edificabile e che contribuisce nella sostanza alla creazione del "monte" di metri quadrati e di metri cubi effettivamente realizzabili²⁸ non è data quindi dalla mera somma delle aree dei tre lotti (4.850 mq + 8.860 mq + 2.363 mq = 16.073 mq). Tale superficie deve essere

17 Si confronti l'allegato 5.

18 Si confronti l'allegato 20: facciamo notare che gli allegati numero 10 e numero 20 non sono perfettamente coerenti tra di loro.

19 Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto da questo tecnico, a nome e per conto del curatore Antonio Di Paola, rappresentante del Fallimento in Epigrafe e quindi del Tribunale di Roma. Rimane pertanto oscura la dicitura in calce alla pagina 1 dell'allegato 15, nella quale si dichiara che "il presente certificato non può essere prodotto a pubbliche amministrazioni o a privati incaricati di pubblico servizio".

20 Si confronti l'allegato 15.

21 I quali presentavano sulle medesime particelle più di una destinazione d'uso.

22 Si confronti l'allegato 11.

23 Si confronti l'allegato la pagina 1 dell'allegato 15.

24 Si confronti l'allegato 20.

25 Zona produttiva all'interno della zona industriale D

26 Sempre appartenente alla zona industriale D.

27 Si confronti la pagina 3 dell'allegato 15.

28 Si confronti la pagina 2 dell'allegato 15.

decurtata dalle aree intercluse²⁹ che con misurazione cartacea approssimata riducono l'area che può essere destinata alla produzione industriale di circa 2000 metri quadrati (1.800 metri dei quali sono stati assegnati alla particella 460 e i rimanenti 200 sono stati attribuiti alla particella 942), otteniamo così: $16.073 \text{ mq} - 2.000 \text{ mq} = 14.073 \text{ metri quadrati}$, che possono contribuire alla superficie effettivamente edificabile. Otteniamo così che la superficie coperta massima realizzabile nell'area³⁰ è di 7.036 mq^{31} , mentre la superficie che rimarrebbe scoperta sarebbe pari a $14.073 \text{ mq} - 7.036 \text{ mq} = 7.037 \text{ mq}^{32}$. I metri quadrati industriali totali commerciali sono dati pertanto da $7.036 \text{ mq} * 1 + 7.037 \text{ mq} * 0,15^{33} = 8.091 \text{ metri quadrati equivalenti}$.

4 Valutazione del più probabile valore di mercato delle particelle del terreno in Cassino di proprietà del fallimento PGP S.r.l.

I beni immobili oggetto di questo paragrafo di valutazione si trovano nella zona industriale del Comune di Cassino: il valore OMI per edifici normali³⁴ adatti alla produzione industriale assegna un valore compreso tra i 500,00 e i 700,00 euro per metro quadrato³⁵. Avendo riscontrato tra varie metodologie di calcolo e di valutazione, riscontri piuttosto differenti, questo tecnico ha proceduto con il metodo del confronto tra tre diverse prassi di stima. La valutazione di quest'area viene dapprima calcolata con il metodo del valore OMI, detratto il costo e l'utile del capitale e il costo di costruzione. Il costo di costruzione, utilizzando i dati

29 Si confronti l'allegato 11.

30 Pari al 50 per cento dei 14.073 metri quadrati.

31 Si confronti pagina 2 dell'allegato 15.

32 Si tenga conto che le aree scoperte devono essere realizzate tenendo conto dell'indice di permeabilità e quindi con tutte le misure necessarie per mantenere questo vincolo.

33 Fattore di conversione da metri quadrati scoperti a metri quadrati coperti.

34 Per condizioni normali s'intende riferirsi ad un impianto completo, messo a norma, in buone condizioni strutturali, con idoneo stato dei rivestimenti e dotato delle certificazioni necessarie. Inoltre l'altezza degli stabilimenti varia tra i 6,00 e gli 8,00 metri di luce libera: nella valutazione questo tecnico si è riferito ai 6,00 metri.

35 Questo tecnico assegna un valore dello stabilimento finito intorno ai 650,00 euro per metro quadrato: l'area si trova, infatti, a ridosso di una zona edificata (non si è valutato se abusivamente o meno) con ville di carattere residenziale e lontana dal fronte stradale.

messi a disposizione dall'Ordine degli Architetti di Grosseto è per il 2017 di euro 571,00 per metro quadrato.³⁶ Abbiamo pertanto 8.091 metri quadrati equivalenti da realizzare che moltiplicato per 571,00 euro per metro quadrato³⁷ forniscono un costo presunto di costruzione pari a 4.610.961,00 euro (Cc). La vendita, sempre in base alle voci di costo OMI del secondo semestre del 2016, cioè 650,00 euro al metro quadrato moltiplicato per gli 8.091 metri quadrati equivalenti dovrebbe fornire un ricavo pari ad euro 5.259.150,00 (Vomi)³⁸, con un utile lordo pari ad euro 648.189,00. Questo utile lordo comprende il costo del capitale, l'utile netto e il valore del terreno. È stato considerato il costo del capitale, comprensivo dell'utile netto, pari al 6 per cento del capitale investito,³⁹ il quale è stato calcolato in euro 4.610.961,00 sommato al costo del terreno (Ct). Abbiamo allora: $0,06 * (4.610.961,00 + Ct) = 648.189,00 - Ct$. Applicando le normali regole delle equazioni di primo grado otteniamo: $1,06 Ct = 648.189,00 \text{ euro} - 0,06 * 4.610.961,00 \text{ euro}$; da cui abbiamo $Ct = 350.501,26 \text{ euro}$. Il secondo metodo utilizzato è stato un metodo sintetico che mette in relazione il costo del terreno (Ct) con il costo di costruzione (Cc), secondo la relazione $Cc * 0,18 = Ct$. È stato calcolato allora (Cc) 4.610.961,00 euro moltiplicato per 0,18 ha come prodotto (Ct) 829.972,98 euro⁴⁰. Infine nella terza metodologia di calcolo sono stati considerati i valori medi di mercato per aree ad analoga destinazione d'uso e il valore assegnato per aree limitrofe nella medesima zona: il valore del terreno di zona industriale "D" ad oggi è in media di euro 20,00 per metro quadrato (Vmq) moltiplicato i metri quadrati dell'area a disposizione, si ottiene il valore complessivo delle tre particelle (Ct); si ha allora: $20,00 \text{ €/mq} * 16.073 \text{ mq} = 321.460,00 \text{ €}$ ⁴¹.

36 Si confronti l'allegato 23.

37 Si confronti la pagina 2 dell'allegato 23.

38 Valore di vendita presunto OMI.

39 Considerando che l'operazione (investimento, costruzione e vendita) sia compiuta nel giro di un anno.

40 Questo valore non sarebbe compatibile nemmeno con i valori OMI massimi.

41 Segnaliamo inoltre che recentemente la Regione Lazio ha approvato il Regolamento per rendere permanente il Piano Casa, che permette tra le altre possibilità quella del cambio di destinazione urbanistica (ad esempio da produttivo a residenziale); per completezza di stima questo tecnico dovrebbe valutare il terreno tenendo conto anche di questa opportunità. Non si ritiene tuttavia di avere in mano strumenti tecnici sufficienti per fare anche questa valutazione,

Applichiamo a questo punto il metodo del confronto ed effettuiamo la media matematica tra i tre valori ottenuti: $(350.501,26 \text{ €} + 829.972,98 \text{ €} + 321.460,00 \text{ €}) / 3 = 500.644,75 \text{ €}$.

Si assegna allora a ciascuna particella il suo valore sulla base della proporzionale area effettivamente edificabile:

- Particella 942: $[(4.850 \text{ mq} - 200 \text{ mq}) / 14.073 \text{ mq}] * 500.644,75 \text{ €} = 165.423,01 \text{ €}$.
- Particella 460: $[(8.860 - 2000 \text{ mq}) / 14.073 \text{ mq}] * 500.644,75 \text{ €} = 244.043,41 \text{ €}$.
- Particella 934 Subalterno 1: $(2.363 \text{ mq} / 14.073 \text{ mq}) * 500.644,75 \text{ €} = 84.063,35 \text{ €}$;
questa particella non raggiunge tuttavia da sola il lotto minimo edificabile di 2.500⁴².
metri quadrati; per tale motivo deve essere ulteriormente svalutata almeno del dieci per cento: abbiamo allora un valore di stima di euro 75.657,02.

Riassumendo si ha che il più probabile valore dei terreni, aree urbane, individuate al catasto urbano del Comune di Cassino al Foglio 41:

particella 460 è di 244.043,41 € e, per arrotondamento, 244.000,00 € (leggasi duecento-quarantaquattromila euro);

particella 942 è di 165.423,01 € e, per arrotondamento, 165.000,00 € (leggasi centosessantacinque mila euro);

particella 934 subalterno 1 (particella 934 nell'estratto di mappa)⁴³ è di 75.657,02 € e, per arrotondamento, 76.000,00 € (leggasi settantasei mila euro);

è parere di questo tecnico che una vendita delle particelle 942 e 934 in un unico lotto potrebbe rivalutare la somma del valore dei beni da 241.000 € a 249.000 €.

che avrebbe in ogni caso un grande carattere di aleatorietà. Per investitori che intendono affrontare un alto rischio a fronte di un'alta redditività dell'investimento, questa soluzione potrebbe essere un ulteriore motivo per considerare l'acquisto dei lotti oggetto di questa perizia.

42 Si confronti l'allegato 15 pagina 2.

43 Si confronti l'allegato 5.

5 Descrizione del terreno di proprietà del Fallimento nel territorio del Comune di Marsciano (Perugia).

Il terreno di proprietà del Fallimento PGP S.r.l. è composto da due particelle individuate al Foglio 53 del Catasto Terreni del Comune di Marsciano numeri 576 (di 2.142 metri quadrati, frazionamento avvenuto nel corrente anno⁴⁴) e 577 (di 78 metri quadrati⁴⁵) e si trova in località frazione di Olmeto sulla sinistra della strada che conduce da Marsciano ad Olmeto e denominata “via 11 febbraio”. Il frazionamento ha avuto lo scopo di separare il lotto di terreno utilizzabile (particella 576) dalla sede stradale comprensiva di marciapiede (particella 577)⁴⁶. La particella 576 rientra nella zona di completamento a bassa densità “B1”,⁴⁷ mentre la particella 577 rientra nella zona di completamento “B1 sede stradale”. La proprietà si trova in condizioni di manutenzione abbastanza buone⁴⁸ e all'attualità non presenta abusi⁴⁹. Le foto esplicative, che si trovano nell'allegato 21, sono state scattate in occasione del sopralluogo eseguito in data 15 giugno 2017. Nel Piano Regolatore del Comune di Marsciano⁵⁰ l'area si trova all'interno delle zone di completamento B1, che all'articolo 23⁵¹ indica le possibilità edificatorie dell'area:

- IUF = 0,33 metri quadri per metro quadrato;
- Altezza massima del fabbricato: 10 metri, ridotti a 9,5 metri per località Olmeto⁵²;
- Rapporto di copertura massima: 30 per cento;
- Distanza dai confini: 5 metri;
- Distanza dalla strada: 6 metri;

44 Si confronti l'allegato 18.

45 Si confronti l'allegato 19.

46 Si confronti l'allegato 4.

47 Si confronti l'allegato 16.

48 Si confronti l'allegato 21.

49 Si confronti l'allegato 21.

50 Si confronti l'allegato 9.

51 Si confronti l'allegato 9, pagina 34.

52 Si confronti l'allegato 9, pagina 34: articolo 23 comma 2.

- Indice di permeabilità: 30 per cento⁵³.
- Indice di alberatura: 1,25⁵⁴ alberi ogni 50 metri quadrati di superficie utile realizzata.

6 Operazioni peritali relative ai terreni nel Comune di Marsciano (Perugia) e analisi propedeutica alla stima.

Dopo aver contattato telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano e dopo aver fornito la documentazione necessaria, questo CTU si è recato sul posto in data 15 giugno 2017, arrivando intorno alle ore 8:30. Preso contatto con personale dell'Ufficio, ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e ha pagato i diritti comunali necessari⁵⁵. Quindi, non potendo usufruire della collaborazione degli Amministratori della Società fallita, si è recato, con mezzo proprio, nella Frazione di Olmeto e, dopo aver intervistato gli abitanti del posto e i clienti di un ufficio medico, ha individuato l'area di proprietà del Fallimento PGP S.r.l., basandosi sulle mappe a disposizione e sul fatto che i locali designavano l'area come proprietà (o meglio ex-proprietà) degli eredi Mattioni⁵⁶. Le aree sono all'attualità ancora nello stato originale e sono accessibili direttamente dalla via principale. Altre operazioni peritali precedenti, perché propedeutiche, hanno riguardato ricerche presso l'Agenzia del Territorio dove sono stati reperiti: l'estratto di mappa dove le due aree sono facilmente individuabili⁵⁷ e le due visure storiche catastali, effettuate per entrambi gli immobili⁵⁸. In seguito al ritiro della documentazione comunale e al fine di effettuare una valutazione corretta del certificato di destinazione urbanistica⁵⁹ è stata richiesta ai tecnici del Comune di Marsciano copia del regolamento del Piano Regolatore

53 Si confronti l'allegato 9, pagina 36: articolo 23 comma 5.

54 Si confronti l'allegato 9, pagina 36: articolo 23 comma 5.

55 Si confronti l'allegato 7.

56 Si confrontino gli allegati 18 e 19.

57 Si confronti l'allegato 4.

58 Si confrontino gli allegati 18 e 19.

59 Si confronti l'allegato 16.

per l'area interessata.⁶⁰ In particolare, mentre la particella 576 di 2.142 metri quadrati⁶¹ risulta interamente rientrante nell'area della zona di completamento a bassa densità "B1"; la particella 577 di 78 metri quadrati rientra nella zona di completamento a bassa densità "B1 sede stradale". L'area effettivamente edificabile e che contribuisce nella sostanza alla creazione del "monte" di metri quadrati e di metri cubi effettivamente realizzabili⁶² non è data quindi dalla somma delle aree delle due particelle, ma solo dalla superficie della particella 576: 2.142 metri quadrati. La particella 577, al contrario, dovrà essere ceduta al Comune di Marsciano. Otteniamo così che la superficie coperta massima realizzabile nell'area⁶³ è di 706,86 mq. Sviluppando i metri quadrati coperti su due livelli, l'area di terreno impegnata sarebbe teoricamente pari a 353,43 metri quadrati, che approssimiamo a 400, tenendo conto di eventuali locali tecnici, terrazzi, serbatoi, et cetera. Di conseguenza, la superficie che rimarrebbe scoperta sarebbe pari a 2142 mq – 400 mq = 1.742 mq⁶⁴. I metri quadrati residenziali totali commerciali sono dati pertanto da 706,86 mq * 1 + 1.742 mq * 0,05⁶⁵ = 706,86 mq + 87,1 mq = 793,96 metri quadrati equivalenti.

7 Valutazione del più probabile valore di mercato delle particelle del terreno in Marsciano (Perugia) di proprietà del fallimento PGP S.r.l.

I beni immobili oggetto di questo paragrafo di valutazione si trovano in via "11 febbraio" nella frazione Olmeto del Comune di Marsciano: il valore OMI per edifici normali⁶⁶

60 Si confronti l'allegato 9.

61 Si confronti l'allegato 18.

62 Si confronti la pagina 34 dell'allegato 9.

63 Pari al 33 per cento dei 2.142 metri quadrati.

64 Si tenga conto che le aree scoperte devono essere realizzate tenendo conto dell'indice di permeabilità e quindi con tutte le misure necessarie per mantenere questo vincolo e del numero di alberi da piantare in relazione alla superficie coperta: nel nostro caso pari a 1,25 alberi * 706,86 mq / 50 mq = 1,25 alberi * 15 (valore approssimato per eccesso) = 19 alberi (valore di nuovo approssimato per eccesso).

65 Fattore di conversione da metri quadrati scoperti (posto auto, giardino e verde) a metri quadrati coperti.

66 Per condizioni normali s'intende riferirsi ad un appartamento completo, agibile, messo a norma, in buone condizioni strutturali, con idoneo stato dei rivestimenti e dotato delle certificazioni necessarie. Con luce libera di altezza tra

residenziali nella stessa area fornisce un risultato compreso tra gli 840,00 e i 1.250,00 euro per metro quadrato. Questo tecnico assegna all'appartamento nuovo un ricavo di vendita presunto massimo e pari ai 1.250,00 euro per metro quadrato. Avendo riscontrato tra varie metodologie di calcolo e di valutazione, riscontri piuttosto differenti, questo tecnico ha proceduto con il metodo del confronto tra tre diverse prassi di stima. La valutazione di quest'area viene dapprima calcolata con il metodo del valore OMI, detratto il costo e l'utile del capitale e il costo di costruzione. Il costo di costruzione, utilizzando i dati messi a disposizione dall'Ordine degli Architetti di Grosseto è per il 2017 di euro 247,00 per metro cubo.⁶⁷ Abbiamo pertanto 793,96 metri quadrati equivalenti da realizzare, cioè $793,96 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = 2.381,88 \text{ metri cubi}$. I 2.381,88 mc moltiplicati per 247,00 euro per metro cubi⁶⁸ forniscono un costo presunto di costruzione pari a 588.324,00 euro (Cc). La vendita, sempre in base alle voci di costo OMI del secondo semestre del 2016, cioè 1.250,00 euro al metro quadrato moltiplicato per i 793,96 metri quadrati equivalenti dovrebbe fornire un ricavo pari ad euro 992.450,00 (Vomi)⁶⁹, con un utile lordo pari ad euro 404.126,00. Tuttavia non è troppo prudentiale presumere che nei primi cinque anni si vendano solo 7 degli 8 appartamenti realizzati (ciascuno di circa 100 metri quadrati equivalenti) con un ricavo reale di 868.393,75 euro (Vomi effettivo) e un utile lordo effettivo pari ad euro 280.069,25. Questo utile lordo comprende il costo del capitale, l'utile netto e il valore del terreno. È stato considerato il costo del capitale, comprensivo dell'utile netto, pari al 6 per cento annuo del capitale investito,⁷⁰ il quale è stato calcolato in euro 588.324,00 sommato al costo del terreno (Ct). Abbiamo allora: $(1,06^5 - 1^5) * (588.324,00 + Ct) = 280.069,75 - Ct$. Svolgendo $1,3382 * (588.324,00 + Ct) = 280.069,75 - Ct$.

soffitto e pavimento pari a 3,00 metri.

67 Si confronti l'allegato 23.

68 Si confronti la pagina 2 dell'allegato 23.

69 Valore di vendita presunto OMI.

70 Considerando che l'operazione (investimento, costruzione e vendita) sia compiuta nel giro di cinque anni.

Applicando le normali regole delle equazioni di primo grado si ottiene: $1,3382 \text{ Ct} = 280.069,75 \text{ euro} - 0,3382 * 588.324,00 \text{ euro}$; da cui si ha $1,3382 \text{ Ct} = 81.098,57 \text{ euro}$; da cui si calcola il valore del terreno $\text{Ct} = 60.602,73$. Il secondo metodo utilizzato è stato un metodo sintetico che mette in relazione il costo del terreno (Ct) con il costo di costruzione (Cc), secondo la relazione $\text{Cc} * 0,18 = \text{Ct}$. È stato calcolato allora (Cc) 588.324,00 euro moltiplicato per 0,18 ha come prodotto (Ct) 105.898,32 euro. Infine nella terza metodologia di calcolo sono stati considerati i valori medi di mercato per aree ad analoga destinazione d'uso e il valore assegnato per aree limitrofe nella medesima zona: il valore del terreno categoria B1 ad oggi è in media di euro 40,00 per metro quadrato (Vmq) moltiplicato i metri quadrati dell'area a disposizione, si ottiene il valore complessivo della particella commerciabile (Ct); si ha allora: $40,00 \text{ €/mq} * 2.142 \text{ mq} = 85.680,00 \text{ €}$.

Applichiamo a questo punto il metodo del confronto ed effettuiamo la media matematica tra i tre valori ottenuti: $(60.602,73 \text{ €} + 105.898,32 \text{ €} + 85.680,00 \text{ €}) / 3 = 84.060,35 \text{ €}$.

Si assegna allora a ciascuna particella il suo valore sulla base della proporzionale area effettivamente edificabile:

- Particella 576: 84.060,35 €.
- Particella 577: 0,00 €.

Riassumendo si ha che il più probabile valore dei terreni edificabili, individuati al catasto terreni del Comune di Marsciano (Perugia), Regione Umbria, al Foglio 53:

particella 576 è di 84.060,35 € e, per arrotondamento, 84.000,00 € (leggasi ottanta-quattromila euro);

particella 577 è di 0,00 €.

8 Descrizione del terreno di proprietà del Fallimento nel territorio del Comune di Parma.

Il terreno di proprietà del Fallimento PGP S.r.l. è composto da una singola particella individuata al Foglio 38 del Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Cortile San Martino, numero 683 (di 1.278 metri quadrati⁷¹) e si trova in via Francesco Barbacini, nei pressi del quartiere "Primo", nel quadrante individuato a nord della via Botteri e ad est della via Barbicini, facilmente individuabile, anche nella mappa cittadina, per la sua caratteristica forma a triangolo⁷². La particella 683, oggetto di perizia, rientra, nonostante le modeste dimensioni,⁷³ in ben quattro diverse individuazioni urbanistiche: attrezzature tecnologiche; viabilità esistente; dossi; aree a vincolo paesaggistico. La destinazione d'uso per attrezzature tecnologiche⁷⁴ rappresenta la destinazione d'uso prevalente. Tale terreno, come gli altri cespiti immobiliari del fallimento è pervenuto alla PGP Srl dalla Pegaso Srl a mezzo di atto del Notaio Basile di Roma Repertorio 3182 Raccolta 1823 del 25 febbraio 2016⁷⁵: nel titolo dell'atto non sono menzionati altri dati tecnici se non quelli strettamente connessi alla compravendita. In assenza di specificazioni, questo tecnico legge il passaggio di proprietà del terreno come avvenuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'epoca e si trova tuttora: con diritto di passaggio dal cancello della confinante proprietà della Pegaso.

9 Operazioni peritali relative al terreno nel Comune di Parma e analisi propedeutica alla stima.

Dopo aver contattato telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Parma, dopo aver

71 Si confronti l'allegato 17.

72 Si confronti l'allegato 12.

73 Si confronti l'allegato 14.

74 Si confronti l'allegato 13.

75 Si confronti l'allegato 33.

pagato i diritti comunali⁷⁶ e dopo aver fornito la documentazione necessaria, questo CTU si è recato sul posto in data 15 giugno 2017, arrivando intorno alle ore 20:30. La mattina seguente (16 giugno 2017), dalle ore 8 e 30, ha tentato di prendere, invano, contatto con il personale dell'Ufficio Tecnico di Parma, a causa di uno sciopero del personale comunale e una contemporanea riunione promossa dai dirigenti dello stesso ufficio. Nonostante questi imprevisti, ha perfezionato la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, lasciando una busta affrancata per la spedizione dello stesso una volta terminata la compilazione. Quindi, non potendo usufruire della collaborazione degli Amministratori della Società fallita, si è recato, con mezzo proprio, nella via Francesco Barbacini e ha constatato che ad oggi l'area di proprietà del Fallimento PGP S.r.l. è prevalentemente utilizzata come parcheggio, basandosi sulle mappe a disposizione. Risultando anomalo a questo tecnico il fatto che il terreno sia stato recintato e sembrasse far parte di uno stabilimento o di un magazzino dove sono stati parcheggiati, tra gli altri, automezzi che usano il marchio della Società Parmalat, questo tecnico, senza preavviso è ritornato sul posto in data 17 agosto 2017⁷⁷. Qui ha trovato l'Amministratore della società Gierreci SRL che, dopo riconoscimento,⁷⁸ nel Verbale estemporaneo redatto, ha dichiarato di essere affittuario del capannone (compresi alcuni piccoli uffici) e di parte dell'area che lo circonda dall'anno 2000. Questo tecnico non ha potuto visionare di fatto il contratto stipulato, ma il Cavazzini ha dichiarato di pagare mensilmente alla Pegaso 3.000,00⁷⁹ euro oltre IVA. Di fatto egli utilizza da allora anche l'area (perché recintata e indistinguibile da quanto facente parte del contratto) che la stessa Pegaso avrebbe ceduto alla PGP SRL, dal 25 febbraio 2016⁸⁰, e oggetto di questa perizia. Il Cavazzini ha inoltre dichiarato che la porzione

76 Si confronti l'allegato 6.

77 Si confronti l'allegato 25.

78 Si confronti l'allegato 26: documento passaporto rilasciato dalla Repubblica Italiana in data 22 agosto 2009, numero AA4638260.

79 Il valore di affitto sarebbe stato di recente ridimensionato rispetto ai valori precedenti.

80 Si confronti l'allegato 17.

coperta del fabbricato da lui preso in locazione è di circa mille metri quadrati coperti complessivi e, secondo questo tecnico, l'area scoperta è di circa 3.000,00 metri quadrati scoperti comprensivi sia dell'area di proprietà Pegaso, sia dei 1.248 metri quadrati acquistati dalla PGP S.r.l. Altre operazioni peritali precedenti, perché propedeutiche, hanno riguardato ricerche presso l'Agenzia del Territorio dove sono stati reperiti: l'estratto di mappa dove l'area è facilmente individuabile⁸¹ e una visura storica catastale⁸².

10 Valutazione del più probabile valore di mercato delle particelle del terreno in Parma di proprietà del fallimento PGP S.r.l.

I beni immobili oggetto di questo paragrafo di valutazione si trovano in via "Francesco Barbacini" nella Sezione Cortile di San Martino del Comune di Parma. La destinazione principale del terreno è quella di attrezzature tecnologiche⁸³, all'interno della quale vi sono quelle di trattamento rifiuti, trasporto dell'energia elettrica e dell'acqua, posizionamento di antenne telefoniche e televisive. Tra le attività permesse nell'area c'è anche quella di autorimessa, anche se non è chiaro se solo al servizio delle attività già menzionate.

La commerciabilità e lo sfruttamento di questo terreno sono assai limitati, anche in considerazione del fatto che il canone di affitto annuo per le compagnie telefoniche è repentinamente sceso a circa 5.000,00 euro annui e che la richiesta di aree di tal fatta è, all'attualità, quasi completamente nulla. Considerando la possibilità di locare l'area per ripetitori televisivi e radiofonici a tre diverse stazioni (agli stessi canoni dei gestori telefonici) potremmo ipoteticamente valutare un rendimento annuale massimo di 15.000,00 euro, che attualizzato per i prossimi dieci anni fornisce un valore massimo del terreno di euro 150.000,00. Le ricerche di mercato non supportano con dati significativi

81 Si confronti l'allegato 3.

82 Si confronti l'allegato 17.

83 Si confronti l'allegato 24, alla sezione 7, pagine 82 e 83.

questa ipotesi; al contrario la valutazione dell'area con queste destinazioni (telefonica e televisiva) d'uso è dunque molto incerta.

Nella stessa direzione va quanto dichiarato dall'Amministratore della GIERRECI S.r.l., il quale sostiene di pagare un canone mensile di euro 3.000,00 oltre IVA, ma per un'area scoperta notevolmente superiore e per un'area coperta ulteriore di 1.000,00 metri quadrati circa. In base a quanto dichiarato abbiamo i metri quadrati equivalenti totali: $1.000 \text{ mq} * 0,85^{84} + 3.000 \text{ mq} * 0,12^{85} = 1210$ metri quadrati equivalenti. Oltre a questi, quelli occupati su area della PGP S.r.l. sono 1278 mq, da cui abbiamo i metri quadrati equivalenti della PGP: $1.278 \text{ mq} * 0,12 = 153,36$ metri quadrati equivalenti. Con una semplice proporzione otteniamo il valore di affitto mensile ad oggi dell'area:

$$3000,00 \text{ €} : x \text{ €} = 1.210,000 \text{ mqe} : 153,360 \text{ mqe}.$$

Da cui calcoliamo il valore di affitto mensile:

$$3000,00 \text{ €} * 153,360 \text{ mqe} / 1.210,000 \text{ mqe} = 380,23 \text{ €}.$$

Da cui calcoliamo il valore di affitto annuale:

$$380,23 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 4.562,76 \text{ €}.$$

Attualizzando il valore di affitto per i prossimi 10 anni otteniamo il valore del terreno in base all'affitto:

$$4.562,75 \text{ €/anno} * 10 \text{ anni} = 45.627,60 \text{ €}.$$

Se il terreno (area urbana) fosse utilizzabile anche solo come autorimessa scoperta, avremmo, confrontando con l'unico annuncio simile della provincia di Parma (ma coperto),⁸⁶ un valore a metro quadrato di 188,88 €/mq (ricavato dal valore al metro quadrato di una quotazione per garage coperto $425,00 \text{ €/mq} * 0,20^{87} / 0,45^{88}$) * 1278 mq *

84 Fattore di destinazione d'uso per laboratorio.

85 Fattore di destinazione d'uso per area carrabile asservita al laboratorio.

86 Si confronti l'allegato 27.

87 Fattore di metro quadrato equivalente commerciale per posto auto scoperto.

88 Fattore di metro quadrato equivalente commerciale per posto auto chiuso.

$0,8^{89} = 193.110,91 \text{ €}$.

Il terreno all'attualità è utilizzato come rimessa di automezzi pesanti: si confronti in tal senso l'allegato 28, anche se tale uso non è contrattualizzato (si confrontino a tale scopo gli allegati 31 e 32).

In base al contratto di affitto in essere abbiamo potuto rilevare quanto segue: la Gierreci ha locato da Pegaso due locali classificati come D7⁹⁰ e con una rendita rispettivamente di euro 4.528,80 e di euro 7.935,00⁹¹. La rendita complessiva degli immobili locati è pertanto di euro 12.463,80, comprensiva delle aree destinate a parcheggio e di manovra. Con riferimento alla Legge Finanziaria 2005, Legge 311, Articolo 1, del 30 dicembre 2014, nella quale si afferma che i canoni massimi di locazione (48.000 euro annui⁹² nel nostro caso a partire dal 4° anno), non possono essere inferiori a un decimo del valore dell'immobile calcolato con il metodo catastale, calcoliamo il canone minimo⁹³ di locazione non soggetto ad accertamento. Otteniamo allora il canone minimo di locazione annuo in euro:

$12.463,80 \text{ €} * 1,05 * 50 / 10 \text{ anni} = 65.434,95 \text{ €/anno}$ da cui $5.452,91 \text{ €/mese}$.

Usando in modo analogico questo modello di locazione, con quello effettivamente in essere, abbiamo un canone mensile di euro 5.450,00⁹⁴ oltre IVA, per un'area scoperta di 3.000 metri quadrati e per un'area coperta, destinazione D7, di 1.000,00 metri quadrati circa. In base a quanto ricavato abbiamo i metri quadrati equivalenti totali:

$1.000 \text{ mq} * 0,9^{95} + 3.000 \text{ mq} * 0,15^{96} = 1.350 \text{ metri quadrati equivalenti}$.

Di questi, quelli occupati su area della PGP S.r.l. sono 1278 mq, da cui abbiamo i metri quadrati equivalenti della PGP: $1.278 \text{ mq} * 0,15 = 191,70 \text{ metri quadrati equivalenti}$.

89 Fattore di utilizzo dell'area che ha forma triangolare.

90 La categoria catastale D7 rappresenta una destinazione speciale per scopi industriali.

91 Nel contratto non si cita la servitù di passaggio per l'area attualmente di proprietà del Fallimento PGP S.r.l.

92 Si confronti l'allegato 31.

93 Sottolineiamo minimo.

94 Per arrotondamento.

95 Fattore di destinazione d'uso per D7.

96 Fattore di destinazione d'uso per parcheggio ed area di manovra per D7.

Con una semplice proporzione otteniamo il valore di affitto mensile ad oggi dell'area:

$$5.4500,00 \text{ €} : x \text{ €} = 1.350 \text{ mqe} : 191,70 \text{ mqe}.$$

Da cui calcoliamo il valore di affitto mensile:

$$5.450,00 \text{ €} * 191,70 \text{ mqe} / 1.350 \text{ mqe} = 773,90 \text{ €}.$$

Da cui calcoliamo il valore di affitto annuale:

$$773,90,42 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 9.286,80 \text{ €}.$$

Si assegna infine alla particella il suo valore sulla base della media matematica ottenuta dalle quattro metodologie di calcolo precedenti (esclusa la quinta e ultima che si riferisce alla sola sfera delle locazioni):

- Particella 683: $(0,00 \text{ €} + 150.000,00 \text{ €} + 45.627,60 \text{ €} + 193.110,91 \text{ €}) / 4 = 388.738,51 \text{ €} / 4 = 97.184,63 \text{ €}.$

Tale valore deve essere ridotto del 20% per effettuare i lavori necessari di separazione dalla attuale proprietà Pegaso: muretto di recinzione, passo carrabile, pratiche tecniche.

Abbiamo quindi $97.184,63 \text{ €} * 0,80 = 77.747,70 \text{ €}.$

Riassumendo si ha che il più probabile valore del terreno destinato ad attrezzature tecnologiche, individuato al catasto terreni del Comune di Parma, Regione Emilia Romagna, al Foglio 38:

particella 683 è di $77.747,70 \text{ €}$ e per arrotondamento $78.000,00 \text{ €}$ (leggasi settantotto mila/00 euro).

L'affitto minimo che PGP S.r.l. avrebbe dovuto percepire per la locazione di questa area - nel periodo febbraio 2016 settembre 2017 compresi - (in base al canone minimo di locazione complessivo⁹⁷ effettuato da Pegaso) è di euro 380,23 al mese, per un periodo della durata di 20 mesi.⁹⁸.

⁹⁷ Calcolato in relazione alla rendita catastale.

⁹⁸ Molto lontano dalla quotazione ricavabile dal valore di vendita stabilito da Pegaso.

11 Elenco Allegati

1. Verbale PGP SRL.
2. Accettazione di carica da parte del curatore Antonio Di Paola.
3. Estratto di mappa dell'area dove sorge il terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. SRL nel territorio del Comune di Parma.
4. Estratto di mappa dell'area dove sorge il terreno (composto da due particelle contigue) di proprietà del Fallimento P.G.P. SRL nel territorio del Comune di Marsciano (PG).
5. Estratto di mappa dell'area dove sorge il terreno (composto da tre particelle contigue) di proprietà del Fallimento P.G.P. SRL nel territorio del Comune di Cassino (FR).
6. Pagamento dei Diritti Comunali per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Parma.
7. Pagamento dei Diritti Comunali per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica delle due particelle di terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Marsciano (PG).
8. Pagamento dei Diritti Comunali per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica delle tre particelle di terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Cassino (FR).
9. Norme Tecniche del Piano Regolatore del Comune di Marsciano (PG)
10. Visura della Conservatoria di Frosinone (Comune di Cassino) riguardante i beni di proprietà della P.G.P. S.r.l.
11. Estratto di mappa del Piano Regolatore del Comune di Cassino contenente i terreni

- di proprietà della P.G.P. S.r.l.
12. Estratto di mappa dello stradario del Comune di Parma contenente i terreni di proprietà della P.G.P. S.r.l.
 13. Estratto di mappa del Piano Regolatore del Comune di Parma contenente i terreni di proprietà della P.G.P. S.r.l.
 14. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Parma.
 15. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Cassino (FR).
 16. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di proprietà del Fallimento P.G.P. S.r.l. presso il Comune di Marsciano (PG).
 17. Visura storica catastale del terreno in Parma.
 18. Visura storica catastale del terreno in Marsciano, particella 576.
 19. Visura storica catastale del terreno in Marsciano, particella 577.
 20. Visura catastale dei terreni in Cassino di proprietà del Fallimento P.G.P. SRL.
 21. Foto del terreno di Marsciano (PG): due particelle indistinte.
 22. Delega del Curatore Antonio Di Paola a questo tecnico.
 23. Costo di costruzione al metro cubo: studio dell'Ordine degli Architetti di Grosseto, valido per l'anno 2017.
 24. Regolamento del Piano Regolatore di Parma.
 25. Verbale redatto in Parma del 17 agosto 2017, firmato dall'Amministratore Cavazzini della Gierreci SRL e da questo tecnico.
 26. Documento dell'Amministratore Cavazzini.
 27. Annuncio di vendita di autorimessa coperta e chiusa nella provincia di Parma.

28. Fotografie del terreno di Parma⁹⁹.
29. Fotografie della particella grande (460) del terreno in Cassino¹⁰⁰.
30. Fotografie del terreno (composto da due particelle contigue la 934 e la 942) di Cassino¹⁰¹.
31. Contratto di locazione del compendio immobiliare in Parma tra Gierreci e Pegaso, trasmesso da Pegaso al curatore fallimentare Antonio Di Paola, privo degli allegati¹⁰².
32. Planimetria allegata al contratto di locazione tra Pegaso e Gierreci¹⁰³.
33. Pagina dell'atto di acquisto del terreno di Parma, Rogito del Notaio Basile di Roma Repertorio 3182 Raccolta 1823 del 25 febbraio 2016¹⁰⁴.

12 Conclusioni

Il più probabile valore dei terreni, aree urbane, individuate al catasto urbano e nell'estratto di mappa del Comune di Cassino al Foglio 41, è:

per la particella 460 di 244.043,41 € e, per arrotondamento, 244.000,00 € (leggasi duecento e quarantaquattro mila euro);

per la particella 942 di 165.423,01 € e, per arrotondamento, 165.000,00 € (leggasi centosessantacinque mila euro);

per la particella 934 subalterno 1 (particella 934 nell'estratto di mappa)¹⁰⁵ è di 75.657,02 € e, per arrotondamento, 76.000,00 € (leggasi settantasei mila euro);

è parere di questo tecnico che una vendita delle particelle 942 e 934 in un unico lotto

99 Allegato trasmesso con seconda busta per motivi di spazio

100 Vedi nota 99.

101 Vedi nota 99.

102 Vedi nota 99.

103 Vedi nota 99.

104 Vedi nota 99.

105 Si confronti l'allegato 5.

potrebbe rivalutare la somma del valore dei beni da 241.000 € a 249.000 €.

Il più probabile valore dei terreni edificabili, individuati al catasto terreni del Comune di Marsciano al Foglio 53 è:

per la particella 576 di 84.060,35 € e, per arrotondamento, 84.000,00 € (leggasi ottantaquattro mila euro);

per la particella 577 di 0,00 €.

La particella 577 dovrà essere ceduta al Comune di Marsciano (PG).

Il più probabile valore del terreno destinato ad attrezzature tecnologiche, individuato al catasto terreni del Comune di Parma, Regione Emilia Romagna, al Foglio 38:

particella 683 è di 77.747,70 € e, per arrotondamento, 78.000,00 € (leggasi settantotto mila/00 euro).

L'affitto minimo che PGP S.r.l. avrebbe dovuto percepire per la locazione di questa area - nel periodo febbraio 2016 settembre 2017 compresi - (in base alla locazione complessiva effettuata da Pegaso) è di 380,23 €/mese per un periodo di 20 mesi.¹⁰⁶

In Fede

Dott. Ing. Antonello Nicolai

106 Molto lontano dalla quotazione ricavabile dal valore di vendita stabilito da Pegaso.