

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n.	598/2012
a carico di	Cosmarini S.r.l.
G.D.	Dott.ssa Daniela Cavaliere
Curatore	Dott.ssa Mara Passeggeri
CT	Ing. Paolo Gratteri

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

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

Relazione di stima del terreno di proprietà della Società fallita Cosmarini S.r.l. sito
in Comune di Pegognaga (MN).

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima – identificazione catastale	2
2. Descrizione del terreno oggetto della stima	3
3. Titolarità e provenienza.....	4
4. Inquadramento urbanistico e territoriale	4
5. Criterio di stima	6
6. Stima del valore di mercato del terreno.....	7
7. Conclusioni.....	11
Elenco Allegati	12

Premessa

La Dott.ssa Daniela Cavaliere del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Dott.ssa Mara Passeggeri, con provvedimento del 26.01.2021 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito per redigere la stima degli immobili di proprietà della Società fallita Cosmarini S.r.l., e precisamente:

- ✓ Appezamento di terreno edificabile sito in Comune di Pegognaga (MN), censito nel N.C.T. del Comune di Pegognaga al foglio 19, particella 306.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando l'istanza del Curatore ed acquisendo l'estratto di mappa e le visure catastali del terreno.

In data 03.02.2021 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Pegognaga il certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno oggetto di stima.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima – identificazione catastale

Forma oggetto della presente stima [ALLEGATO N. 1]:

- ✓ Appezamento di terreno edificabile sito in Pegognaga (MN), censito nel N.C.T. del Comune di Pegognaga al foglio 19 particella 306, qualità seminativo irriguo classe 1, superficie 22,47 are, deduzioni BMA - D06R - IMA, reddito dominicale € 32,90 e agrario € 25,53.

Il terreno è catastalmente intestato a Cosmarini S.r.l. con sede in Roma, per il diritto di

proprietà pari a 1/1.

Il terreno confina con la particella 187, la particella 188, la strada identificata con la particella 217, la particella 307, la particella 280 su due lati, salvo altri [ALLEGATO N. 2].

2. Descrizione del terreno oggetto della stima

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pegognaga, 25 km a sud di Mantova e a pochi km di distanza dal confine con la provincia di Reggio Emilia.

Il terreno dista circa 2 km dal casello Pegognaga dell'autostrada del Brennero e circa 500 m dalla stazione ferroviaria di Pegognaga, dove transitano i treni della linea ferroviaria Suzzara-Ferrara.

In linea d'area, il terreno dista circa 120 m dalla sede stradale dell'autostrada del Brennero e circa 60 m dal tracciato della linea ferroviaria.

Il terreno è ubicato ai margini del perimetro del centro abitato di Pegognaga, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata da abitazioni singole o plurifamiliari di due o tre piani fuori terra con giardino.

È costituito da un appezzamento pianeggiante a pianta rettangolare, di superficie pari a mq 2.247,00, posto ad una quota inferiore rispetto al piano stradale [ALLEGATO N. 3].

L'accesso al terreno avviene da via Fratelli Bandiera. Parte del lotto è occupato da materiale di risulta che, in caso di edificazione, dovrebbe essere rimosso. Sul confine con la strada via Fratelli Bandiera, è posto un cordolo in calcestruzzo alto 8 cm e spesso 14 cm.

All'interno del lotto di terreno è presente un pozzo irriguo e al confine sul lato occidentale è presente il traliccio di un elettrodotto aereo, mentre un cavidotto

interrato attraversa il lotto da nord-est a sud-ovest.

3. Titolarità e provenienza

Il terreno oggetto di stima è pervenuto al Fallimento presso il Tribunale di Roma 598/12 Cosmarini S.r.l. in virtù di atto di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento immobiliare a rogito del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova rep. 86009 raccolta 33475 in data 16.12.2020 [ALLEGATO N. 4], trascritto a Mantova in data 23.12.2020 reg. generale 13821, reg. particolare 9642.

4. Inquadramento urbanistico e territoriale

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pegognaga in data 04.02.2021 [ALLEGATO N. 5] è indicato che, in base al Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga, approvato con deliberazione del C.C. n. 58 del 14.10.2013 e pubblicato sul BURL n. 11 del 12.03.2014, modificato dalla variante parziale approvata con deliberazione del C.C. n. 26 del 21.03.2019 e pubblicata sul BURL n. 33 del 14.08.2019, il terreno oggetto di stima ricade in:

- zona B – area prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata.

Tale area è regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di piano [ALLEGATO N. 6].

Dall'analisi del documento di piano 2.6 – Carta dei Vincoli [ALLEGATO N. 7] si evince che nella zona sono presenti due elettrodotti: il primo è aereo ed attraversa il lotto di terreno confinante con quello oggetto di stima, nel quale è ben visibile un traliccio, mentre il secondo è interrato e attraversa il terreno in esame.

Il sottoscritto ha contattato gli enti gestori dei due elettrodotti e, nello specifico,

Terna Rete Italia S.p.A., gestore dell'elettrodotto aereo, ed e-distribuzione S.p.A., gestore del cavidotto interrato, per avere informazioni in merito alla presenza di servitù di elettrodotto e all'ampiezza delle fasce di rispetto.

Dalle informazioni assunte dallo scrivente presso Terna è emerso che la linea elettrica aerea situata in prossimità del terreno è la linea a 132 V Pegognaga – San Vito

[ALLEGATO N. 8].

L'Area di Prima Approssimazione (APA) relativa a linee ad alta tensione con cambi di direzione indicata dal gestore è pari a: APA destra 28 m, APA sinistra 27 m. Il terreno potrebbe essere soggetto a contratto di servitù di elettrodotto, benché questo non sia stato indicato nell'atto di provenienza. Stando a quanto comunicato da Terna, attualmente si adotta una fascia di servitù larga complessivamente m 36, ma all'epoca di realizzazione dell'elettrodotto la larghezza della fascia di servitù era presumibilmente pari a m 30.

Relativamente al cavidotto interrato, l'ente gestore ha indicato in m 4,00 la larghezza della fascia di rispetto [ALLEGATO N. 9].

Al fine di determinare la potenzialità edificatoria del lotto di terreno oggetto di stima, il sottoscritto ha fatto riferimento a quanto indicato dagli enti gestori degli elettrodotti e ai parametri ed indici prescritti dal PGT del Comune di Pegognaga, assumendo quale posizione degli elettrodotti quella indicata nella Carta dei Vincoli del Comune di Pegognaga [ALLEGATO N. 10]. Si precisa che sarà comunque necessario, in fase di progettazione del nuovo fabbricato, eseguire accurate indagini al fine di determinare l'esatto posizionamento degli elettrodotti rispetto al terreno e richiedere agli enti

gestori il calcolo esatto delle fasce di rispetto, inviando loro il progetto esecutivo dell'opera al fine di verificare la compatibilità con eventuali contratti di servitù, con il D.M. n. 449 del 21.3.88 e con la normativa vigente sui campi elettromagnetici.

5. Criterio di stima

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standard internazionali indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato." (IVS 2007).

Secondo gli standard valutativi internazionali, i principali procedimenti di stima del valore di mercato di aree edificabili sono: il metodo del confronto di mercato, il metodo del valore di trasformazione e il metodo di incidenza dell'area.

Il metodo del confronto di mercato prevede il confronto diretto tra l'area edificabile da stimare e le aree similari ricadenti nello stesso segmento di mercato, per le quali sono disponibili i prezzi di recenti compravendite.

Il metodo del valore di trasformazione valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene

trasformato ed il costo di trasformazione. Nel caso di un terreno edificabile, il valore di mercato è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato edificabile e i costi di costruzione.

Il metodo di incidenza dell'area è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile da realizzare. Questo rapporto mercantile ricorre nel contratto di permuta, dove la vendita di una quota indivisa del terreno, l'appalto e la divisione di un edificio da realizzare prevedono che l'unico proprietario del suolo edificabile venda all'impresa una quota indivisa dello stesso in cambio di unità immobiliari da costruire. La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato nel quale il tipo di contratto è la permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Il rapporto di permuta K esprime il rapporto tra il valore di mercato dell'area ceduta in permuta V_T e il valore di mercato dell'immobile da edificare V_F .

Nel caso in esame, si ritiene di adottare il criterio di stima basato sul **valore di incidenza dell'area**, attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

6. Stima del valore di mercato del terreno

L'incidenza dell'area esprime il rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile legittimamente realizzabile.

Il valore di mercato del terreno V_T è pertanto pari a un'aliquota del valore di mercato del fabbricato:

$$V_T = K \times V_F$$

dove

V_F è il valore di mercato del fabbricato, da determinare sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto (tipologia architettonica, finiture ecc.), che estrinseche (giacitura, centralità o marginalità, ecc), nonché alla vivacità del mercato immobiliare;

K è un coefficiente influenzato dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile).

La determinazione del valore venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base del prezzo unitario medio per unità di superficie.

Al fine di identificare la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile sul lotto di terreno oggetto di stima, è stata esaminata la tipologia edilizia preponderante nella zona in cui è ubicato l'immobile. La zona è caratterizzata dalla presenza di case singole a destinazione residenziale, di due o tre piani fuori terra, dotate di box auto e giardino.

Si ipotizza, pertanto, l'edificazione di un fabbricato destinato a residenza plurifamiliare di quattro piani e altezza pari a m 12,50, dotato di parti comuni e locali pertinenziali quali box e cantine.

Il volume residenziale massimo edificabile, dato dal prodotto dell'indice di edificabilità fondiaria della zona stabilito dal P.G.T. del Comune di Pegognaga per la superficie del lotto, è pari a:

$$V = 2 \text{ mc/mq} \times 2.247,00 \text{ mq} = \text{mc } 4.494,00.$$

Pertanto, la superficie lorda di piano realizzabile, computata nel rispetto dei parametri e indici urbanistici prescritti dal P.G.T. del Comune di Pegognaga e delle fasce di rispetto degli elettrodotti, è pari a $S_{lp} = mc\ 4.494,00 / m\ 12,50 = mq\ 359,52$ e la superficie lorda complessiva del fabbricato di quattro piani edificabile nel lotto oggetto di stima è pari a:

$$SI = mq\ 359,52 \times 4 = mq\ 1.438,08.$$

Si ipotizza che parte della superficie lorda edificabile sia destinata alle parti comuni del fabbricato e, in particolare, si ritiene congruo valutare la superficie destinata ad ospitare le parti comuni S_{pc} pari al 15% della superficie lorda edificabile:

$$S_{pc} = mq\ 1.438,08 \times 0,15 = mq\ 215,71.$$

Ne consegue che la superficie residenziale edificabile, al netto della superficie destinata alle parti comuni, è pari a:

$$S_{res} = SI - S_{pc} = mq\ 1.438,08 - mq\ 215,71 = mq\ 1.222,37.$$

Al fine di determinare la superficie commerciale del fabbricato legittimamente edificabile, si ipotizza che il 20% della superficie residenziale sia destinata ai locali accessori (box auto, cantine) e il restante 80% alle abitazioni:

$$S_{PRINCIPALE} = mq\ 1.222,37 \times 0,8 = mq\ 977,90$$

$$S_{ACCESSORIA} = mq\ 1.222,37 \times 0,2 = mq\ 244,47$$

La **superficie commerciale ragguagliata** del fabbricato realizzabile, determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, è data dalla somma della superficie dei vani principali computata per intero e della superficie dei vani accessori computata in misura pari al 50%:

$S_{COMM} = mq\ 977,90 + mq\ (244,47 \times 0,5) = mq\ 1.100,13$ arrotondata a **mq 1.100,00**.

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile sul terreno in esame V_F è ottenuto moltiplicando la quotazione unitaria di mercato per la superficie commerciale.

Al fine di determinare la quotazione unitaria di mercato sono stati analizzati i più recenti valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI). L'OMI riporta, per le abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate nel Comune di Pegognaga in zona B1 – Centrale, una quotazione per unità di superficie relativa al secondo semestre 2020 compresa tra €/mq 950,00 e €/mq 650,00.

Nel caso in esame si ritiene che, data la presenza di due elettrodotti nelle immediate vicinanze del fabbricato da realizzare, la quotazione da prendere a riferimento sia pari alla quotazione minima indicata dall'OMI.

Il valore di mercato del fabbricato realizzabile sul terreno in esame è, pertanto, pari a:

$$V_F = \text{€/mq } 650,00 \times mq\ 1.100,00 = \text{€ } 715.000,00.$$

L'incidenza dell'area K sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è assunta, sulla base dell'esperienza del sottoscritto, pari ad 1/3.

Pertanto, in base alle considerazioni sopra esposte, il valore del lotto di terreno in oggetto, determinato applicando la già citata formula $V_T = V_F \times K$ è pari a:

$$V_T = \text{€}715.000,00 \times 1/3 = \text{€ } 238.333,33 \text{ e in c.t. } \text{€ } 238.000,00.$$

Dal valore così ricavato devono essere detratti i costi necessari alla rimozione ed allo smaltimento del materiale di risulta presente sul terreno, stimati dal sottoscritto in € 3.000,00 circa, pervenendo al seguente **valore di mercato del terreno**:

$$V_{MT} = € 238.000,00 - € 3.000,00 = € 235.000,00.$$

7. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato del terreno oggetto di stima, censito al N.C.T. del Comune di Pegognaga foglio 19 particella 306, ammonta a **complessivi € 235.000,00.**

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 11 pagine e n. 10 allegati.

Roma, 06.04.2021

Il Consulente Tecnico

Ing. Paolo Gratteri

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Visure catastali
ALLEGATO N. 2	Estratto di Mappa Catastale
ALLEGATO N. 3	Documentazione fotografica
ALLEGATO N. 4	Atto di provenienza
ALLEGATO N. 5	Certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO N. 6	Estratto Norme Tecniche di Piano
ALLEGATO N. 7	Carta dei vincoli
ALLEGATO N. 8	Comunicazioni Terna Rete Italia S.p.A.
ALLEGATO N. 9	Comunicazioni e-distribuzione S.p.A.
ALLEGATO N. 10	Analisi superficie coperta realizzabile