

RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 568 e 173/bis c.p.c.

TRIBUNALE DI RIMINI

Concordato Preventivo n. 5376/2009

Giudice: **dr. ROSSINO Rosario Lionello**

Commissario Liquidatore: **Rag. VALCAMONICI Bruno**

Anagrafica

Soggetto Ammesso al concordato:

OMISSIS

Rappresentato dal Commissario
Liquidatore:

**Rag. VALCAMONICI Bruno con Studio in Rimini, Viale
Tiberio, n.c. 11, Tel 0541/22628 fax 0541/53853
pec: b.valcamonici@legalmail.it**

Intervenuti alla data di stima

**Massa dei Creditori del concordato preventivo della
OMISSIS**

Esperto incaricato

Geometra COSTANTINI Alberto operativo nell'ambito degli studi
Alberti Associati
Con studio in RIMINI (47923) via Flaminia 183/1
P. Iva e C.f.: CST LRT 62D17 H294R
Tel e Fax 0541 395040 cell. 3487947879
Mail: albertiassociati@iol.it
Pec: alberto.costantini@geopec.it
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di
Rimini al nr. 814

Date

Nomina dell'esperto:

Conferimento d'incarico di stima: 21/07/2015

Data della relazione di stima: 8 febbraio 2016

Descrizione sommaria dei beni oggetto di valutazione e criteri di suddivisione in lotti

Descrizione sommaria: opificio per la lavorazione di prodotti agricoli con relativa corte pertinenziale circostante e sottostante e adiacenti terreni agricoli autonomamente accessibili.

Criteri di formazione dei lotti:

Nell'ottica di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, i lotti sono stati individuati secondo il criterio di economicità, funzionalità, legittimità. Tenendo conto tuttavia di garantire la miglior appetibilità e funzionalità dei medesimi.

La formazione dei lotti è stata concertata e condivisa con il Commissario Liquidatore.

Lotti individuati:

LOTTO TRE

Motivazioni: trattasi di aree a verde agricolo autonomamente accessibili e funzionali rispetto ai restanti lotti. Pertanto di comune accordo con il commissario liquidatore si è ritenuto opportuna la formazione di un autonomo lotto per il bene di cui si tratta. Altresì non si è voluto aggravare l'impegno economico per un eventuale aggiudicatario che per altro non ritenesse utile o interessante per le proprie finalità i beni adiacenti di cui ai lotti 1 e 2.

Terreni agricoli adiacenti e retrostanti i fabbricati di cui ai punti precedenti ma con accessibilità diretta dalla via Fermignano. Consistenza commerciale assunta pari alla consistenza catastale di mq. 22.008. Aree censite al catasto terreni come segue:

Comune catastale Bellaria I.M. - Foglio: 21

- Particella: 39 - qualità s.a. - Cons.: mq. 14.163 - r.d.: €. 33,34 - r.a: €. 31,18;
 - Particella: 51 - qualità s.a. - Cons.: mq. 741 - r.d.: €. 5,94- r.a: €. 5,55;
 - Particella: 52 - qualità s.a. - Cons.: mq. 3.556 - r.d.: €. 28,48 - r.a: €. 26,63;
 - Particella: 53 - qualità s.a. - Cons.: mq. 2.818 - r.d.: €. 22,57 - r.a: €. 21,10;
 - Particella: 54 - qualità s.a. - Cons.: mq. 3.684 - r.d.: €. 29,51 - r.a: €. 27,59.
 - Particella: 55 - qualità s.a. - Cons.: mq. 6.514 - r.d.: €. 52,17 - r.a: €. 48,78.
- Particella: 67 - qualità area rurale - Cons.: mq. 532.

3. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- _ Studio fascicolo e verifica documentazione reperita
- _ Acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:
 - Documentazione catastale
 - Documentazione urbanistica
 - Formalità pregiudizievoli: (data 19/11/2015)
 - Agenzia delle Entrate (data 22 settembre 2015)
 - Altro

Primo accesso ai beni oggetto di stima effettuato il 20 novembre 2015 alla presenza del sig. OMISSIS.

Al primo accesso si è proceduto al rilievo a vista dei terreni, alla sommaria individuazione e verifica dello stato culturale. Non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica dei confini e della consistenza. Per quest'ultima si fa riferimento alla superficie catastale.

Verifica della documentazione acquisita e dei rilievi condotti per il sommario accertamento della conformità urbanistico edilizia e catastale.

Verifica della esistenza di oneri vincoli pregiudizievoli risultanti dal titolo di provenienza alla data del 19 novembre 2015.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia: Rimini
- ☐ Comune: Bellaria Igea Marina
- ☐ Frazione: non definita
- ☐ Località: I beni sono posti nel forese lungo la strada che collega le località di San Vito e Bordonchio in posizione più o meno equidistante.
- ☐ Via: Fermignano

Zona: trattasi di zona rurale perfettamente pianeggiante contraddistinta da insediamenti sparsi, in prevalenza civili ed in buona parte connessi alla conduzione dei fondi agricoli. Ci troviamo in ambito extraurbano a circa 2 km. dalla frazione di Bordonchio in una direzione ed a 3 km. dalla località di san Vito nella direzione opposta. L'ambito di carattere prettamente rurale si presenta scarsamente urbanizzato dotato delle sole infrastrutture primarie e dei soli servizi essenziali. Per ogni altro genere di attività (commerciali e direzionali) e servizi (sia pubblici che privati) occorre fare riferimento ai centri abitati limitrofi ed in particolare ai capoluoghi comunali. Per una gamma sufficientemente ampia e completa è necessario tuttavia giungere fino ai più importanti centri di Savignano sul R. e S. Arcangelo di Romagna.

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

P.R.G.: I beni sono soggetti alle seguenti previsioni.

Parte dell'area ricade in zona di qualificazione ambientale per servizi al turismo. "Parco della Musica".

Parte dell'area ricade in Zona agricola.

Parte dell'area ricade in "zona di tutela fluviale e degli elementi di rilevanza geomorfologica E2".

Parte dell'area ricade in "fascia di rispetto stradale".

PSC: Parte dell'area ricade in zona AVP "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola".

Parte dell'area ricade in zona "AVN aree di valore naturale ed ambientale".

Parte dell'area ricade in zona "PS.3 – Parco Campagna".

Parte dell'area ricade in "fascia di rispetto stradale".

Parte dell'area ricade nell'ambito di Reticolo idrografico minore. "Fascia di rispetto scolo consorziale".

RUE: Parte dell'area ricade in zona AVP "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola".

Parte dell'area ricade in zona "AVN aree di valore naturale ed ambientale".

Parte dell'area ricade in zona "PS.3 – Parco Campagna".

Parte dell'area ricade in "fascia di rispetto stradale".

Altri Vincoli:

_ Reticolo idrografico minore. Fascia di rispetto scolo consorziale.

_ Fascia di rispetto stradale;

Per un maggior dettaglio si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica **Allegato n° 5**

☐ **Tipologia immobiliare:** terreni agricoli a ridosso della fascia urbana.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Unità poderale di medie dimensioni con accessibilità diretta alla pubblica via ed autonoma funzionalità.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile (descrizione):**

I terreni costituiscono un corpo di forma abbastanza regolare con due propaggini, di forma stretta ed allungata, che lo collegano direttamente alla via Fermignano. Nell'ambito dell'appezzamento si rileva un bacino di acqua reflua delle lavorazioni dell'opificio regolarmente autorizzato dal Servizio Ambiente, Energia ed Agricoltura della provincia di Rimini (rinnovo autorizzazione protocollo 6886 del 02/03/2015 notificato mediante P.E.C. in data Giovedì 5/marzo/2015 vedi allegato 5 altra documentazione). Si assume una superficie commerciale di mq. 22.008 pari alla consistenza catastale. Non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica di consistenza e confini.

☐ **Dimensione** (*piccola - media – grande riferito alla tipologia*): I terreni per dimensioni, forma, orografia, posizione e caratteristiche generali hanno caratteristiche medie e favorevoli in generale.

☐ **Caratteri domanda e offerta (possibili acquirenti: privati, investitori, imprese)/(possibili venditori: privati, imprese costruttrici, enti)**

Al momento assistiamo ad un'ampia varietà di offerenti e per contro ad una marcata rarità della domanda. Con riferimento ai primi osserviamo numerosi privati titolari di attività rurali cessate o ad eredi destinatari di masse ereditarie che hanno in programma la dismissione per scioglimento di comunione e contestuale necessità di monetizzazione. Con riferimento alla domanda, a fronte di molti offerenti di vario genere che come descritto hanno necessità di disfarsi di beni improduttivi, la domanda estremamente limitata anche se la posizione può suscitare un qualche interesse in particolare per la rapidità e facilità di accesso dagli ambiti urbanizzati della costa.

☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica.

☐ **Fase del mercato immobiliare:** marcata recessione, in particolare per la tipologia di beni di cui si tratta. Si assiste ad un interesse scarso con tempi di collocamento degli immobili offerti in vendita molto lunghi e visite (da parte di operatori/intermediari immobiliari e potenziali acquirenti) molto rare. Assistiamo ad un'ampia distanza del livello di prezzo tra la domanda e l'offerta con un marcato indice di sconto necessario per concludere le trattative che comunque, ciononostante, si concretizzano raramente ed in numero estremamente limitato.

3. Descrizione delle unità immobiliari e dei terreni oggetto di valutazione

D) Terreni

Identificazione catastale dell'immobile:

Catasto: terreni - Comune catastale: Bellaria I.M. - Foglio: 21

- Particella: 39, qual. Sem. arb., Cl. 2, Cons. mq. 4163, r.d. €. 33,34, R.a. €. 31,18;
- Particella: 51, qual. Sem. arb., Cl. 2., Cons. mq. 741, r.d. €. 5,94, R.a. €. 5,55;
- Particella: 52, qual. Sem. arb., Cl. 2, Cons. mq. 3556, r.d. €. 28,48, R.a. €. 26,63;
- Particella: 53, qual. Sem. arb., Cl. 2, Cons. mq. 2818 r.d. €. 22,57, R.a. €. 21,10;
- Particella: 54, qual. Sem. arb., Cl. 2, Cons. mq. 3684, r.d. €. 29,51, R.a. €. 27,59;
- Particella: 55, qual. Sem. arb., Cl. 2, Cons. mq. 6514, r.d. €. 52,17, R.a. €. 48,78,;
- Particella: 67, qual. Area rurale, Cons. mq. 532.

Ditta catastale: OMISSIS

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile: area priva di recinzioni perfettamente pianeggiante in massima parte destinata a verde agricolo con presenza di bacino di raccolta acque di lavorazione dall'adiacente stabilimento artigianale. L'area è collegata alla pubblica via.

Confini: particelle n° 40, 50, 42, 154 del catasto terreni, particelle n° 13 e 74 del catasto fabbricati, via Fermignano, scolo consorziale; si rimanda alla descrizione riferita all'area di pertinenza.

Consistenza: La consistenza è stata desunta dai dati catastali, pertanto assunta pari a mq. 22.008. Non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica della reale corrispondenza che, sommariamente a vista, appare comunque verosimile.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE: assunta pari alla consistenza catastale di mq. 22.008 che in cifra tonda si arrotondano a mq. 22.000.

Vedi documentazione fotografica allegato n° 1

Vedi documentazione catastale allegato n° 2

4. RICERCA DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

a. Legittimità edilizia – urbanistica del bene:

Titoli desunti da ricerche presso gli archivi competenti:

Sull'area è presente un piccolo bacino in cui sono raccolte le acque di lavorazione dallo stabilimento adiacente. La presenza del bacino è legittimata mediante "Autorizzazione scarico acque reflue industriali". Rinnovo prot. n° 6886 del 02/03/2015 rilasciato alla ditta OMISSIS società cooperativa e notificata dalla Provincia di Rimini mediante posta certificata in data 05 marzo 2015 (vedi ricevuta in allegato).

La documentazione sopra indicata è stata visionata ed in parte acquisita.

Fonte documentazione acquisita: OMISSIS società cooperativa.

Data verifica: dicembre 2015

Situazione urbanistica (se ritenuta necessaria)

X Strumento urbanistico vigente: P.R.G.

X Strumento urbanistico adottato: P.S.C.

☐ Convenzione Urbanistica: non sono presenti convenzioni che riguardino i terreni.

Limitazioni urbanistiche (se ritenuta necessaria)

b. Conformità catastale:

Catasto terreni: occorre effettuare la variazione colturale per la presenza dell'invaso su parte del terreno destinato catastalmente a seminativo arborato. Non sono stati eseguiti rilievi puntuali per la verifica della consistenza catastale e dei confini. Per la variazione colturale si preventivano per le operazioni necessarie costi complessivi (competenze tecniche e diritti erariali) pari ad €. 150,00

Lo stimatore si astiene dalla presentazione della variazione colturale e della denuncia di voltura senza una specifica indicazione/autorizzazione del Giudice o del Commissario Liquidatore con avvallo dei costi ed anticipo dei medesimi.

Documentazione visionata: visure, mappe, reperite nel corso degli accertamenti nei mesi immediatamente scorsi.

Vedi documentazione catastale allegato n° 2

C. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Attuali proprietari:

_ OMISSIS quale Trustee del "OMISSIS" proprietario dal 02/04/2007 ad oggi in forza di atto istitutivo di trust a firma del Notaio Porfiri Antonio in Cesena rep. N° 200608/40676 del 02/04/2007 trascritto a Rimini in data 23 aprile 2007 art. n° 4169.

Quota di proprietà: 1/1

Precedenti proprietari:

_ OMISSIS (OMISSIS proprietario dal 09/07/2002 al 02/04/2007 in forza di atto di fusione di società per incorporazione con atto del Notaio Menale Rosa in Rimini rep. N° 180328/13488 del 09/07/2002 trascritto a Rimini in data 03 Agosto 2002 art. n° 7410.

Quota di proprietà: 1/1

_ OMISSIS proprietario dal 02/08/2001 al 09/07/2002 in forza di atto del Notaio Menale Rosa in Rimini rep. N° 174237/12864, trascritto a Rimini in data 03 Agosto 2001 art. n° 6413.

Quota di proprietà: 1/1

_ OMISSIS. proprietario dal 19/05/1992 (data antecedente il ventennio) al 03 Agosto 2001 in forza di atto del Notaio Ricci Alberto in Rimini rep. N° 184.793/24.129, trascritto a Rimini in data 28 Maggio 1992 art. n° 4396.

Quota di proprietà: 1/1 per quanto riguarda i terreni fg. 21 part. 51-52-53-54-55

_ OMISSIS proprietario dal 23/12/1987 (data antecedente il ventennio) al 03 Agosto 2001 in forza di atto del Notaio Ricci Alberto in Rimini rep. N° 174.010, trascritto a Rimini in data 11 Gennaio 1988 art. n° 219.

Quota di proprietà: 1/1 per quanto riguarda i terreni part. 39 e 67.

_ OMISSIS proprietario dal 10/11/1980 (data antecedente il ventennio) al 23/12/1987 in forza di atto del Notaio Ricci Alberto in Rimini rep. N° 155.361/16.422, trascritto a Rimini in data 9 Dicembre 1980 art. n° 7342.

Quota di proprietà: 1/11/1 per quanto riguarda i terreni part. 39 e 67.

Condizioni limitanti derivante da atto di provenienza: servitù di passaggio sulla particella n° 51.

Stato del possesso del bene alla data del sopralluogo: Con riferimento ai terreni, i beni sono di fatto utilizzati da OMISSIS società cooperativa con sede in OMISSIS rappresentata da OMISSIS. La società è titolare di contratto registrato in data 21/01/2013 prot. 13012111080146144 in cui tuttavia si parla di fabbricati ma non si fa menzione dei terreni. Il contratto ha scadenza 21/12/2018 e canone €. 6.000,00/annui.

Si ritiene che il titolo non sia opponibile con riferimento ai terreni.

Vedi allegato n° 6 istanza attestazione all'Agenzia delle Entrate e relativa attestazione, attestazioni di registrazioni dei contratti.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: E' presente servitù di passaggio sulla particella n° 51 che unitamente alla particella n° 50 (di altra proprietà) costituisce strada di accesso e collegamento alla pubblica (vedasi atto del Notaio Ricci Alberto in Rimini rep. N° 184.793/24.129, trascritto a Rimini in data 28 Maggio 1992 art. n° 4396.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni:

_ Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto del notaio Menale Rosa rep. 174238/12865 del 02/08/2001 iscritta a Rimini in data 03 agosto 2001 art. n. 2162 a favore di OMISSIS con domicilio ipotecario eletto OMISSIS, contro OMISSIS.

importo ipoteca: £. 3.850.000.000

importo capitale: £. 2.200.000.000

Trascrizioni:

Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo a firma del Tribunale di Rimini rep. N. 793 del 26/02/2009, a favore di Massa dei Creditori della società OMISSIS, contro OMISSIS, trascritto a Rimini in data 14 aprile 2009 art. n. 4012.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 829,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed €. 500,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	£. 3.850.000.000		€ 35,00	€ 35,00
Ammissione al concordato			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
onorari	n° 2 formalità	2	€ 250,00	€ 500,00
TOTALE GENERALE				€ 829,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 19 Novembre 2015.

7. ALTRE INFORMAZIONI.

Nulla da segnalare.

8. ANALISI ESTIMATIVA

Criterio di valutazione: Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”*.

“Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012)

In adempimento alle indicazioni contenute nell'incarico di stima per determinare il valore a base d'asta che si forma in condizioni di vendita forzata si applica al valore di mercato un abbattimento forfettario (indicativamente del 20 %) dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Metodo di stima: Metodo sintetico comparativo (metodo del confronto del mercato)/ Monoparametrica semplificata. Previa indagine sul mercato immobiliare locale, attraverso intervista diretta di operatori immobiliari, informazioni assunte sul posto e ricerca sulla pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze sono state adeguate, opportunamente e cautelativamente congruamente scontate, alle caratteristiche del bene pignorato. Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, tenuto conto

_ della modesta dinamicità del mercato attuale con un ridotto numero di transazioni ed una situazione sostanzialmente stagnante;

_ delle caratteristiche di difformità urbanistica che impongono interventi di ripristino e adeguamento per ricondurre il bene pignorato ad una situazione di legittimità;

_ della consistenza complessiva;

è stato assunto un valore unitario di €. 40.000,00/ha

DETERMINAZIONE VALORE INTERO

Valore di stima intero: €. (40.000,00 x 2.20.00) = **€. 88.000,00**

Fonti di informazione; Catasto di Forlì, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, ufficio tecnico di Borghi, agenzie e pubblicità immobiliari, Banche dati ed osservatori del mercato.

9. RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA LOTTO 3

Valore di stima intero €. 88.000,00 (euro ottantottomila/00)

Abbattimento del valore di stima intero complessivo per le caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 20 %: €. 88.000,00 x 20% = **€. 17.600,00**

Valore a base d'asta dell'intero (piena proprietà 1/1):

€. 88.000,00- 17.600,00 = **€. 70.400,00**

Valore a base d'asta arrotondato in cifra tonda €. 70.000,00 (euro settantamila/00)

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 08/febbraio/2016

Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica e stralcio fotogrammetria
2. Documentazione catastale
3. Formalità pregiudizievoli (documento di sintesi)
4. Titoli autorizzativi e certificato di abitabilità/agibilità
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Attestazione ufficio delle entrate di Rimini