

	Tribunale di Bologna	
	LEVANTE s.r.l. in liquidazione in C.P. omologato	
	Aggiornamento valutazione-stima parametrica del 01/06/2021 e giudizio di congruità dell'Offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata pervenuta in data	LOTTO n. 11/A LEVANTE
	11/07/2023	Area edificabile per usi terziari e produttivi
	Lotto n. 11/A - Area edificabile per usi terziari e produttivi	
	in Comune di Nonantola (MO)	Nonantola (MO)

	<p>In data 11/07/2023 gli organi della Procedura di cui in epigrafe nominavano la società Asset & Property Management Consulting s.r.l. con sede legale in Imola (BO) in via Zanotti n. 12/D, 40026, C.F e P.IVA 03404781209 (la "Società incaricata") di svolgere un aggiornamento della valutazione e stima parametrica consegnata in data 01/06/2021 (di seguito per brevità "Valutazione") dei beni immobili di proprietà della società in epigrafe, <u>alla data del 13/07/2023</u> anche al fine di un giudizio di congruità dell'Offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pervenuta alla Procedura in data 11/07/2023.</p>	
	<p>La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, espone quanto segue.</p>	

	PREMESSA	
	<p>I beni immobili oggetto della presente Valutazione saranno presi in considerazione, specificando:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI; • IDENTIFICAZIONE CATASTALE; 	
	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; text-align: center; vertical-align: middle;">1</div>	

- PROPRIETÀ;
- CONSISTENZA COMMERCIALE;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- PROVENIENZA, ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU';
- VALUTAZIONE E STIMA PARAMETRICA;
- ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE;
- GIUDIZIO DI CONGRUITA' DELL' OFFERTA D'ACQUISTO IRREVOCABILE E CAUZIONATA.

1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di area edificabile non urbanizzata per usi terziari e produttivi ("asset") posta in Comune di Nonantola (MO), sita ad est del centro abitato, confinante a sud con la SP 255, a nord/ovest con un distributore di carburanti e a nord con mappali di proprietà di Faber Domus Immobiliare s.r.l., attuatore del comparto urbanistico unitamente alla Procedura, come si preciserà di seguito.

L'orografia del terreno è pianeggiante ed è caratterizzata da una fitta vegetazione spontanea, composta da varie alberature anche ad alto fusto; alla data attuale l'area è, per la maggiore estensione, un bosco.

L'asset, unitamente ad altri terreni di proprietà di Faber Domus Immobiliare s.r.l. (e per quanto riguarda la viabilità, la Provincia di Modena), è inserito in un Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato sottozona D6 "Fondo Consolata", approvato e convenzionato, oggetto di Variante al piano attuativo comportante Variante al PRG vigente, in corso di approvazione.

(Allegato 1 "Documentazione fotografica").

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di Valutazione, risultano così identificati.

N.C.T. Comune di Nonantola (MO):

- Foglio 39, mappale 51, qualità vigneto, classe 1, 27.310 mq., Redd. Dom. € 438,16,

Redd. Agr. € 282,09;

- Foglio 39, mappale 52, qualità seminativo arbor., classe 1, 20.050 mq., Redd. Dom.

€ 198,29, Redd. Agr. € 181,21;

- Foglio 39, mappale 74, porz. AA, qualità seminativo irr., classe 2, 7.500 mq., Redd.

Dom. € 74,17, Redd. Agr. € 67,78; porz. AB qualità seminativo arbor., classe 1, 1.490

mq., Redd. Dom. € 14,74, Redd. Agr. € 13,47;

e così per 56.350,00 mq. intestati a:

██████████, con sede in Bologna ██████████ proprietà per 1/1.

(Allegato 2 "Estratto di mappa e visura catastale")

3) PROPRIETÀ

██████████, con sede in Bologna ██████████ proprietà per 1/1.

4) CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del lotto, che consta di 56.350,00 mq di Superficie Territoriale ("ST"), è data dalla Superficie Utile ("SU") attribuita alla Procedura dalla Variante al piano attuativo comportante Variante al PRG vigente, in corso (la "Variante").

Nello specifico risultano, dalla Variante in corso di approvazione, le seguenti superfici complessive che ricomprendono sia la proprietà della Procedura che quelle dell'altro

attuatore Faber Domus Immobiliare s.r.l.:

SU totale = 20.798,00 mq.;

	SU commerciale alimentare = 2.400,00 mq.;
	SU commerciale non alimentare e pubblici esercizi = 9.285,00 mq.;
	SU artigianale/produttiva = 7.689,00 mq.;
	SU ricettiva e terziaria = 1.000,00 mq.;
	SU distributore di carburanti e servizi connessi = 424,00 mq.
	La Superficie di Vendita ("SdV") complessiva attribuita alla Variante è pari a 8.100,00 mq.
	Precisando che la quota di ST di pertinenza della Procedura ammonta ad una percentuale pari al 39,00% del totale, la SU di pertinenza della Procedura medesima prevista all'interno della Variante è pari a:
	SU totale = 8.111,22 mq., circa;
	SU commerciale alimentare = 936,00 mq. circa;
	SU commerciale non alimentare e pubblici esercizi = 3.621,15 mq., circa;
	SU artigianale/produttiva = 2.998,71 mq., circa;
	SU ricettiva e terziaria = 390,00 mq., circa;
	SU distributore di carburanti e servizi connessi = 165,36 mq., circa.
	La Superficie di Vendita ("SdV") attribuita alla Variante di pertinenza della Procedura è pari a 3.159,00 mq., circa.
	5) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
	L'asset risulta libero e nella disponibilità della Procedura.; si segnala la presenza di un cumulo di rifiuti posti all'interno dell'asset.
	6) INDAGINE AMMINISTRATIVA
	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nonantola in data 17/05/2021 emerge che i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Nonantola in base al P.R.G. vigente, variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Con-
	4

siglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

- Fgl. 39 Map. 51, 52, 74 zona D, sottozona D6, zona per attrezzature commerciali/ direzionali – artt. 19, 24 NTA intervento da attuare con strumento urbanistico preventivo (*Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato D6 "Fondo Consolata"*) – art. 13 NTA, parte; zona per attrezzature pubbliche di servizio – art. 34 NTA, parte.

Si precisa inoltre che:

- le prescrizioni urbanistiche relative all'area in oggetto sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione NTA del P.R.G. e del piano attuativo approvato, fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali e sovracomunali;
- in riferimento alla Legge n. 353 del 21/11/2000, "Legge quadro in materia di incendi boschivi", si certifica che, con DGC n. 73 del 31/05/2018 è stato istituito il "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" del Comune di Nonantola e che a tutt'oggi non esistono dei terreni inseriti nel suddetto Catasto;
- in riferimento al D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 parte IV titolo V "Norme in materia ambientale" si certifica che l'area in oggetto non risulta inserita nell'elenco aggiornato dei Siti facenti parte dell'Anagrafe dei Siti Inquinati della Regione Emilia-Romagna pubblicato sul BURERT n. 308 del 03/10/2018.

(Allegato 4 "Certificato di Destinazione Urbanistica").

Successivamente al rilascio del CDU non si sono registrate modifiche alla strumentazione urbanistica vigente.

Più precisamente ancora l'asset è inserito in un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata sottozona D6 "Fondo Consolata" (il "PPIP originario"), non attuato, di cui

	alla convenzione urbanistica stipulata con rep. n. 6184 racc. n. 2248 con atto Notaio	
	Chiara Malaguti il 15/07/2011.	
	A fronte della mancata attuazione del comparto urbanistico, i due soggetti attuatori	
	Levante e Faber Domus Immobiliare, nel frattempo subentrati ai soggetti che stipula-	
	rono la convenzione urbanistica del PPIP originario, a causa:	
	- della grave e perdurante crisi del mercato immobiliare;	
	- dei contenuti dalla nuova disciplina urbanistica regionale LR 24/17 e smi. sot-	
	tesa limitare fortemente le trasformazioni urbanistiche comportanti consumo	
	di suolo;	
	- della indisponibilità del Comune, così come rappresentata nel corso di nume-	
	rosi incontri, a consentire l'attuazione del comparto urbanistico del PPIP ori-	
	ginario;	
	- della necessità di limitare le opere di urbanizzazione a carico dell'intervento;	
	di sviluppare l'intervento, ove possibile e consentito, per stralci autonomi e	
	funzionali;	
	i soggetti attuatori formulavano la richiesta protocollata in data 25/03/2019, di potere	
	presentare una Variante al PPIP originario.	
	Al termine di un lungo confronto con il Comune di Nonantola, in data 25/06/2020	
	con delibera di CC n. 37 (Allegato 3 "Autorizzazione alla presentazione della Varian-	
	te"), i soggetti attuatori venivano autorizzati a presentare la Variante.	
	In data 24/12/2020, e pertanto entro il termine previsto dall'Autorizzazione alla pre-	
	sentazione della Variante, la Procedura, unitamente a Faber Domus Immobiliare, pre-	
	sentava tutti gli elaborati ad essa afferenti.	
	I contenuti urbanistici ed edilizi della Variante risultano così articolati:	
	1) viene ridefinito il perimetro della sottozona D6 individuata nella tavola	

del PRG al fine di attribuire una più congrua distribuzione planivolumetrica del comparto, allo scopo di mantenere l'area boscata presente sui mappali 51 e 52 (di proprietà della Procedura), diminuendo la ST (da 95.400 a 87.010 complessivi), la SU (da 40.983 a 20.798 complessivi), e, di conseguenza, il consumo di suolo indotto dalla trasformazione urbanistica ed il carico urbanistico/dimensionamento complessivo dell'asset;

- 2) si prevede di cedere gratuitamente all'uso pubblico tutta la superficie boscata e le sue aree di pertinenza (che ricomprende tutta la proprietà di Levante) al fine di salvaguardare da un punto di vista ambientale e paesaggistico lo stato dei luoghi;
- 3) vengono implementate le destinazioni d'uso ammesse, ammettendo anche gli usi produttivi ed artigianali;
- 4) vengono confermati i due accessi carrabili all'area dalla Tangenziale e dalla SP esistente;
- 5) il comparto viene suddiviso in n. 5 sub ambiti autonomi e funzionali, separati da una maglia infrastrutturale a riquadro al fine di agevolare l'attuazione, prevedendo tipologie edilizie con max n. 2 piani fuori terra: per i sub comparti a destinazione commerciale 4 (A, B, C e D) e 5 (A, B e C), si prevede una corte aperta tipica dei parchi commerciali; per il sub comparto a destinazione produttiva 3 (A, B e C) viene previsto un accesso dedicato; gli standard pubblici (parcheggi e verde pubblico) vengono previsti in posizione centrale del comparto a ridosso del sub comparto 2 (A) destinato ad uso ricettivo; il distributore di carburanti previsto nel sub comparto 1 (A) rimane nella posizione esistente e ad esso è possibile aggregare alcuni servizi accessori dedicati all'auto;

6) è previsto un sistema di piste ciclabili che connette tutte le aree pubbliche.

(Allegato 5 "Planimetria di progetto e tabella delle superfici Variante").

In considerazione di quanto espresso ai precedenti punti 1) e 2), in sede di stipula della nuova convenzione urbanistica, all'esito dell'approvazione della Variante, occorrerà procedere con atto di ricomposizione fondiaria, al fine di attribuire ad entrambi gli attuatori le proprietà dei diversi sub-ambiti e dei lotti in essi previsti, secondo le percentuali di proprietà del PPIP originario (39,00% Levante, 61,00% Faber Domus Immobiliare).

Si precisa che i contenuti della Variante, in seguito alla sua approvazione definitiva, sostituiranno definitivamente il PPIP originario.

Per queste ragioni, ai fini della presente Valutazione, verranno considerati i parametri edilizi ed urbanistici della Variante e non del PPIP originario.

Al momento la Variante è in fase di approvazione definitiva presso il Comune di No-
nantola: si segnala una situazione istituzionale particolarmente complessa derivante
dalla circostanza che il Sindaco non ha la maggioranza in Consiglio Comunale, organo
deputato all'approvazione definitiva della Variante medesima.

Infine si precisa che, alla data odierna, non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

7) PROVENIENZA, ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'

Come risultante dalla Relazione notarile ventennale (Allegato 6 "Relazione notarile ventennale") in data anteriore al ventennio, il terreno all'epoca distinto al foglio 39 mappale 51, risultava appartenere in piena proprietà alla Società "██████████" con sede in Modena, a seguito di atto di compravendita a rogito Gino BERGONZINI, Notaio in Modena il 27 ottobre 1981 Repertorio n. 2503/1309, trascritto a Mode-

na il 20 novembre 1981 al n. 14463 R.P., la quale a sua volta si è fusa per incorporazione nella Società "████████████████████", con sede in Modena, codice fiscale: ██████████, con atto a rogito dottor Silvio VEZZI, Notaio in Modena, in data 17 novembre 1997 Repertorio n. 101009, trascritto a Modena il 20 novembre 1997 al n. 14656 R.P..

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 8 ottobre 2001 Repertorio n. 104875, trascritto a Modena il 25 ottobre 2001 al n. 18313 R.P., la Società "████████████████████", si è fusa per incorporazione nella Società "████████████████████" con sede in Bologna, codice fiscale ██████████

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 28 gennaio 2013, repertorio n. 124854/30292, trascritto a Modena il 14 febbraio 2013 all'art. 2244, la Società "████████████████████" si è trasformata in Società a Responsabilità Limitata "████████████████████".

Inoltre, in data anteriore al ventennio, il terreno all'epoca distinto al foglio 39 mappale 52, risultava appartenere in piena proprietà alla Società "████████████████████" con sede in Modena, a seguito di atto di compravendita a rogito Gino BERGONZINI, Notaio in Modena il 27 ottobre 1981 Repertorio n. 2504/1310, trascritto a Modena il 20 novembre 1981 al n. 14462 R.P., la quale a sua volta si è fusa per incorporazione nella Società "████████████████████", con sede in Modena, codice fiscale: ██████████, con atto a rogito dottor Silvio VEZZI, Notaio in Modena, in data 17 novembre 1997 Repertorio n. 101009, trascritto a Modena il 20 novembre 1997 al n. 14656 R.P..

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 8 ottobre 2001 Repertorio n. 104875, trascritto a Modena il 25 ottobre 2001 al n. 18313 R.P., la Società "████████████████████", si è fusa per incorporazione nella

Società "██████████" con sede in Bologna, codice fiscale ██████████

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 28 gennaio 2013, repertorio n. 124854/30292, trascritto a Modena il 14 febbraio 2013 all'art. 2244, la Società "██████████ A." si è trasformata in Società a Responsabilità Limitata "██████████".

Infine, in data anteriore al ventennio, il terreno all'epoca distinto al foglio 39 mappale 74, risultava appartenere in piena proprietà alla Società "██████████" con sede in Modena, a seguito di atto di compravendita a rogito Gino BERGONZINI, Notaio in Modena il 4 maggio 1992 Repertorio n. 20301/9725, trascritto a Modena il 29 maggio 1992 al n. 7396 R.P., la quale a sua volta si è fusa per incorporazione nella Società "██████████", con sede in Modena, codice fiscale:

██████████, con atto a rogito dottor Silvio VEZZI, Notaio in Modena, in data 17 novembre 1997 Repertorio n. 101009, trascritto a Modena il 20 novembre 1997 al n. 14656 R.P.

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 8 ottobre 2001 Repertorio n. 104875, trascritto a Modena il 25 ottobre 2001 al n. 18313 R.P., la Società "██████████", si è fusa per incorporazione nella Società "██████████" con sede in Bologna, codice fiscale: ██████████

Con atto a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO, Notaio in Bologna, in data 28 gennaio 2013, repertorio n. 124854/30292, trascritto a Modena il 14 febbraio 2013 all'art. 2244, la Società "██████████" si è trasformata in Società a Responsabilità Limitata "██████████".

Con riferimento agli attuali gravami gravanti sugli immobili la stessa Relazione notarile ventennale da un riscontro negativo, mentre per le trascrizioni evidenzia che:

- con atto a rogito dottor Chiara MALAGUTI, Notaio in Modena, in data 15

luglio 2011, repertorio n. 6184/2248, trascritto a Modena il 26 luglio 2011 al n. 13709 R.P., portante, è stata stipulata la convenzione edilizia, allegata alla Relazione notarile stessa ed afferente il PPIP originario;

- con decreto di ammissione al Concordato Preventivo di cui all'atto del Tribunale di Bologna in data 15 aprile 2014, repertorio n. 4/2014, trascritto a Modena il 15 maggio 2014 all'art. 7859, a favore: MASSA DEI CREDITORI DI ██████████ contro ██████████, la società è stata sottoposta a Procedura concorsuale.

8) VALUTAZIONE E STIMA PARAMETRICA

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.).

La scelta del criterio di valutazione, con la relativa procedura, deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riaggregazione

con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone l'applicabilità al caso specifico.

A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

La Valutazione dell'asset viene effettuata con **procedimento analitico**, consistente nell'attualizzazione della differenza tra il valore del prodotto finito e il costo di trasformazione.

L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato di un'area edificabile coincida con il massimo prezzo

che un imprenditore/trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di "ordinarietà", per l'acquisto dell'area.

In termini matematici, detto procedimento è così formulato:

$$V = [V_{pf} - (K_c + St + OOUU + S_g + S_c + I + P + Imp)] : (1 + r)^n$$

dove:

V_{pf} = valore di mercato del prodotto edilizio finito al momento del suo completamento;

K_c = costo di costruzione degli edifici comprensivo dell'utile del costruttore;

St = spese tecniche;

$OOUU$ = oneri di urbanizzazione primaria ($OOUU1$) + oneri di urbanizzazione secondaria ($OOUU2$) + contributi D/S + contributo sul costo di costruzione di costruzione (C_c/QCC);

S_g = spese generali;

S_c = spese di commercializzazione;

I = interessi passivi sul capitale impegnato;

P = profitto dell'imprenditore/trasformatore;

Imp = imposte;

r = saggio di attualizzazione;

n = numero di anni intercorrenti tra il tempo della stima e il termine della trasformazione edilizia.

Nell'Allegato 7 "Valutazione e stima parametrica" è riportato nel dettaglio il calcolo del valore di stima parametrico afferente la presenta Valutazione; nell'Allegato 8 "Valori OMI" sono rappresentati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferentisi alla macrozona catastale B2, secondo semestre 2022, contigua a quella oggetto di Valutazione (che non presenta valori riferentisi alle destinazioni oggetto di Valutazione in

stato conservativo OTTIMO, ma solo NORMALE), che si riportano di seguito:

- 710,00 €/mq. SLV per i laboratori/produttivo;

- 1.500,00 €/mq. SLV per i negozi/commerciale.

Ciò premesso la Società incaricata ritiene che, con riferimento all'appetibilità commerciale degli usi assentiti dalla Variante, si possano assumere le seguenti valorizzazioni parametriche, superiori a quanto indicato dai valori OMI:

- 1.800,00 €/mq. SLV per l'uso 1 (distributore carburanti) e l'uso 2 (ricettivo e terziario):

- 800,00 €/mq. SLV per l'uso 3 (artigianale e produttivo);

- 2.10,00 €/mq. SLV per l'uso 4 (commerciale non food);

- 2.000,00 €/mq. SLV per l'uso 5 (commerciale food)), considerato come media €/mq. SLV tra i diversi tagli commerciali ed altri usi connessi (pubblici esercizi) ammessi dalla Variante.

Con riferimento alla Valutazione riportata nell'Allegato 7 Valutazione e stima parametrica", si precisa quanto segue:

1. per il calcolo della SLV che occorre considerare ai fini della Valutazione - in quanto il dato urbanistico (SU) fornisce solo la superficie edificabile espressa in mq., mentre la superficie commerciale (SLV), che costituisce il parametro di riferimento della stima per comparazione, comprende anche i muri e, secondo percentuali variabili, altre delle superfici accessorie - è stato individuato un moltiplicatore della SU differenziato sulla base delle tipologie ammesse dalla Variante (1,03 per gli usi 3, 4 e 5 e 1,20 per gli usi 1 e 2);

2. per il costo di costruzione Kc, in assenza del progetto di sviluppo edilizio, è stato assunto un costo parametrico di immobili simili a quelli ipotizza-

ti, desunto da indagini effettuate presso imprese edili operanti nella zona, tenuto conto, rispetto alla precedente valutazione del 01/06/2021, della poderosa impennata dei costi di costruzione in edilizia a causa di eventi quali gli effetti globali sull'andamento economico indotti dalla pandemia, la speculazione mondiale sulle materie prime, gli effetti indotti in Italia dall'introduzione del superbonus 110%, l'evento bellico in Ucraina, il rialzo del costo del denaro e la dinamica inflattiva che investe l'Italia e l'Europa;

3. per le spese tecniche St si è assunto un valore parametrico del 4,00% (quattro/00 per cento) sul totale del Kc + OOUU1;

4. per le OOUU1 è stato assunto il valore del computometrico preliminare delle opere di urbanizzazione allegato alla Variante al netto dell'IVA; per le OOUU2 ed i contributi D/S per l'uso artigianale/produttivo è stato assunto un valore pari a € 0,00 considerato che la bozza di convenzione urbanistica della Variante ammette lo scomputo totale degli oneri secondari sugli oneri di urbanizzazione primaria che risultano superiori ai valori tabellari; per il costo di costruzione Cc/QCC, in assenza del progetto di sviluppo edilizio, è stato assunto un valore parametrico, ad eccezione dell'uso 3, in quanto esente;

5. per le spese generali Sg è stato assunto un valore parametrico del 2,00% (due/00 per cento) sul valore del prodotto finito;

6. per le spese di commercializzazione Sc è stato assunto un valore parametrico del 2,00% (due/00 per cento) sul valore del prodotto finito;

7. per gli interessi I gli oneri finanziari sono calcolati con la nota formula di matematica finanziaria $I = C \times (q^n - 1)$, dove C è il capitale su cui devono

essere calcolati gli interessi e $q = 1 + r_1$, con "r₁" tasso applicato dalla banca, ed "n" durata del periodo di esposizione. Si distingue "r₁" da "r" che invece rappresenta il tasso di utilizzazione per allineare cronologicamente i diversi importi. In considerazione dell'attuale difficoltà di ottenere linee di credito, si ipotizza una quota di debito del 25,00% (venticinque/00 per cento), un tasso passivo del 9,00% (sei/00 per cento = Eur Irs 10 anni + 6,00% circa). La durata complessiva dell'operazione si assume pari a 4 anni corrispondenti al tempo di edificazione e vendita;

8. per il profitto lordo dell'imprenditore/trasformatore oltre alle imposte P + Imp, è stato assunto un valore parametrico pari al 15,00% (quindici/00 per cento) della somma di tutti i costi di trasformazione;

9. per il saggio di attualizzazione r che rappresenta il costo opportunità del capitale ovvero la somma del tasso di rendimento di investimento privo di rischio più un premio legato alla possibilità di non ricevere le somme alla data prevista, considerando il rendimento medio offerto da Titoli di Stato con scadenza omogenea all'orizzonte temporale dell'investimento, più un premio per il rischio si assume il tasso di attualizzazione $r = 9,00\%$ (nove/00 per cento). Il periodo che si determina è riferito ai tempi tecnici standard per una simile iniziativa ovvero elaborazione, presentazione e approvazione del progetto, lavori di costruzione e vendita degli edifici finiti. Tenuto conto dell'entità complessiva dell'operazione, della dimensione dell'intervento e del tempo necessario alla commercializzazione degli immobili si assume che in circa n. 4 (cinque) anni si completi l'intervento (n=4);

10. al valore complessivo dell'area V così come sopra calcolato, viene applica-

to il millesimo di proprietà della Procedura (39,00%) al fine di determinare il valore dell'area V di pertinenza della Procedura medesima.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi ("Valutazione e stima parametrica"), stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in un valore di mercato pari a € 278.414,84, così come risultante dall'Allegato 7 "Valutazione e stima parametrica" che si arrotonda in complessivi 280.000,00 (Euro duecentoottantamila/00)

Per cui:

VALUTAZIONE DI MERCATO: € 280.000,00 (Euro duecentoottantamila/00).

9) ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

La Società incaricata ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore espresse nella presente Valutazione.

L'opinione di valore espressa in modo parametrico è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento mediante il metodo di stima approssimativo di cui infra.

La Società incaricata ha proceduto alla Valutazione sulla base della documentazione planimetrica fornita dal Committente, operando una verifica esclusivamente con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, agli elaborati della Variante e alla relazione notarile ventennale, ai fini della verifica delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.

Si precisa inoltre che la Società incaricata, stante l'urgenza indicata dal Committente

per la redazione della presente Valutazione, non ha proceduto ad una verifica mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti; pertanto eventuali difformità dallo stato autorizzato edilizio/urbanistico e eventuali difformità catastali non sono state valutate.

Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono fornite nella presente analisi al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La Società incaricata non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

La Società incaricata ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

La Società incaricata inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La Valutazione che la società incaricata ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore degli immobili oggetto di Valutazione.

La Società incaricata non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di

proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

La Società incaricata ha presupposto che la proprietà sia conforme agli strumenti urbanistici e alle destinazioni d'uso vigenti.

La Società incaricata ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini di legge e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamento.

La Società incaricata sottolinea, come già reso nel precedente capitolo 6 "Indagine amministrativa", le criticità afferenti l'approvazione definitiva della Variante derivanti dalla particolare situazione politico-istituzionale del Comune di Nonantola.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

La Società incaricata ha basato la Valutazione sui dati desunti dalle Fonti ufficiali (Valori OMI) e dall'indagine del mercato in loco.

Tutte le informazioni e i dati forniti dalla proprietà o dai suoi consulenti, sui quali la società incaricata ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

La Società incaricata non ha assunto né assume, pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

La Società incaricata ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali offerti prevedono anche valutazioni in un ambito non sempre certo e basate su analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

10) GIUDIZIO DI CONGRUITA' DELL' OFFERTA D'ACQUISTO IRRE-

VOCABILE E CAUZIONATA

Come precedentemente reso nel capitolo 8 "Valutazione e stima parametrica", dalla data della precedente Valutazione del 01/06/2021 ad oggi, si sono sommati una serie di circostanze negative, talune di carattere generale, che hanno prodotto un poderoso aumento dei costi costruttivi, che non ha ancora visto un parimenti aumento dei ricavi immobiliari sul prodotto finito; ciò è destinato evidentemente a scaricarsi interamente sui valori immobiliari relativi alla rendita fondiaria e al valore commerciale delle aree oggetto di sviluppo, quali quelle oggetto di Valutazione.

Ciò nonostante in data 11/07/2023 la Procedura ha ricevuto un offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata al prezzo di € 520.000,00 da parte dell'altro soggetto attuatore della Variante proprietario del 61,00% dell'area inserita nel medesimo comparto urbanistico (Allegato 9).

Con riferimento a ciò, si consideri che nonostante la Variante abbia risolto diverse delle criticità che emergevano antecedentemente alla presentazione della Variante medesima, l'attuazione del comparto urbanistico appare in ogni caso fortemente condizionata dalla Procedura che, come da prassi, non può finanziare il progetto costruttivo neppure nella prima fase iniziale relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, pari a circa € 3.850.000,00, indispensabili per dare avvio allo sviluppo immobiliare dell'asset.

Alla luce delle considerazioni svolte nei precedenti capitoli, ed in particolare di quanto reso nel già citato capitolo 8 "Valutazione e stima parametrica" che precede, si ritiene congrua l'offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata pervenuta alla Procedura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la scrivente si di-

chiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza,

Imola, 13 luglio 2023.

L'AUSILIARIO DELLA PROCEDURA

(A&PMC s.r.l.)

Asset & Property
Management Consulting SRL
Sede leg. Via Zanotti 12/D c/o Contabili
40026 Imola (BO)
P.Iva e C.F. 03404781209

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa e visura catastale;
- 3) Autorizzazione alla presentazione della Variante;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Planimetria di progetto e tabella delle superfici Variante;
- 6) Relazione notarile ventennale;
- 7) Valutazione e stima parametrica;
- 8) Valori OMI;
- 9) Offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata.