

TRIBUNALE DI FORLÌ

Concordato preventivo Pavital PS SRL

Giudice: PAZZI ALBERTO

C.T.U. : CRISTIANO BISERNI



\* \* \*

In data 21.02.2013 il sottoscritto C.T.U. arch.Cristiano Biserni è stato nominato dal Giudice del Tribunale di Forlì, quale estimatore dei beni della società [REDACTED]

Le società sono intestatarie sia di beni immobili che di beni mobili.

I beni immobili di proprietà della società [REDACTED] sono situati sia nel comune di Forlì che nel Comune di Cesena;

[REDACTED] risulta intestataria di immobili in località Villaselva di Forlì, che corrispondono ad una porzione di fabbricato ad uso laboratorio e uffici e di un appartamento nel Comune di Cesena, in via Ancona.

I beni mobili sono invece rappresentati da materiali, arredi e automezzi per lo più presenti negli immobili di via Gramadora a Forlì.

## Beni Immobili

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

dei beni immobili e delle proprietà:

#### Comune di Forlì

I beni sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Forlì, via Gramadora, al

- Fg.188, part.213, cat.D/7, Rendita € 2.718,00 - (proprietà 1/1);  
e presso il N.C.T. del Comune di Forlì al
- Fg.188, part.279, Qual.Seminativo arborato, Cl.2, ha.00, are.00, ca.40, Reddito dom. € 0,39, Reddito agr. € 0,26, annotazione: parcheggio - (proprietà 1/1);
- Fg.188, part.213, Qual.Ente Urbano, ha.00, are.13, ca.35 - (proprietà 1/1);

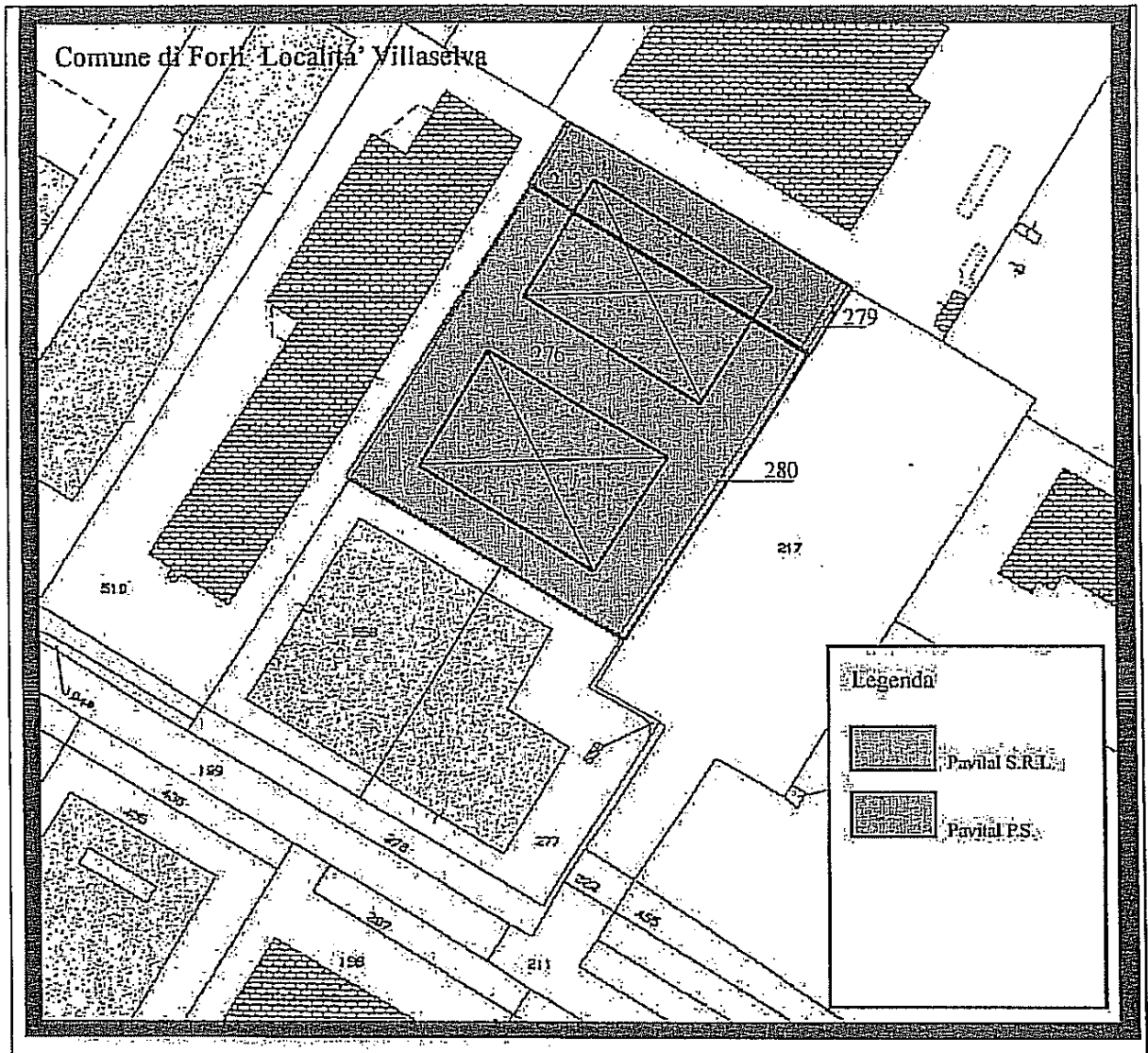
---

#### Comune di Cesena

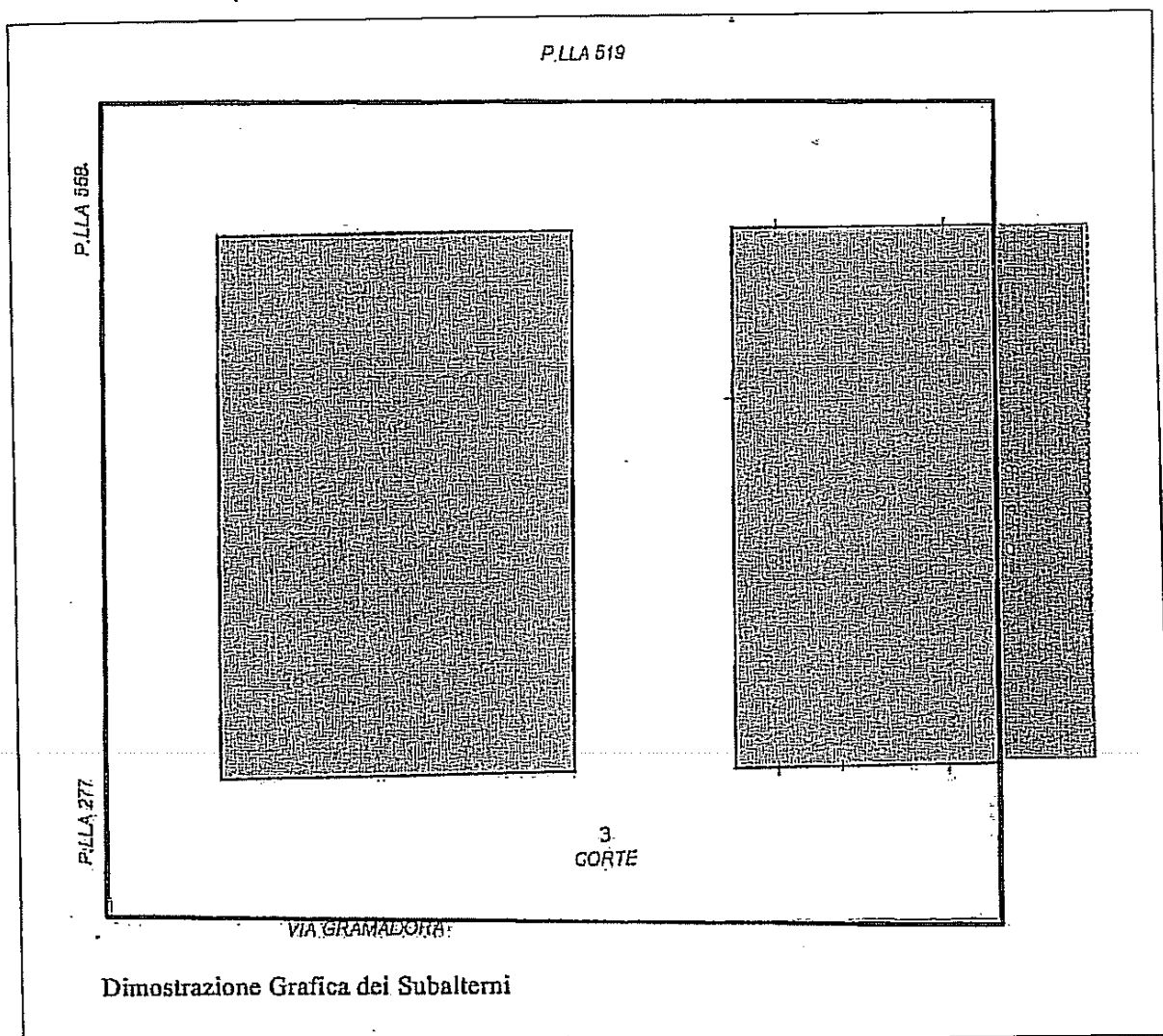
I beni sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Cesena, via Ancona n.223, al

- Fg.146, part.2261, sub.1, cat.A/3, Cl.4, Cons.4 vani, Rendita € 402,84 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.19, cat.C/6, Cl.3, Cons.mq.26, Rendita € 134,28 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.35, cat.C/6, Cl.1, Cons.mq.12, Rendita € 45,24 - (proprietà 1/1);

## BENI SITI NEL COMUNE DI FORLÌ



Come evidenziato catastalmente, i beni immobili della ██████████ sono realizzati sulla particella 213 (foglio 188) in concomitanza con un altro edificio di pertinenza ██████████ edificato sulla part.276 (stesso foglio catastale).



Il compendio immobiliare di proprietà delle Società [REDACTED] [REDACTED] è situato nel Comune di Forlì, in località Villa Selva, via Gramadora n.15/17.

L'area, su cui insistono gli immobili, ha una destinazione prevalentemente artigianale/industriale, ed è ampiamente servita da una struttura viaria che collega tale zona con l'autostrada e la circonvallazione della città, ed è indicata negli strumenti urbanistici comunali - Regolamento Urbanistico ed Edilizio adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000 del PRG/2003 - come Zona Omogenea D: Attività Produttive, Sottozona D1.2: Zone produttive di completamento.

La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56 del R.U.E.

Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,55
- Superficie permeabile S.p.  $\geq 30\%$
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
- Visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.

\* \* \*

**PROVENIENZA**

1990

Con Atto di Compravendita del 11.04.2009 ai rogiti del Notaio in Forlì, dott. Carlo Alberto Paesani, rep. 27076, racc. 7123

la società "CIERRE - srl", con il consenso del "CONSORZIO PROVINCIALE PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEI COMPENSORI DI FORLÌ E DI CESENA", vende alla società [REDACTED]

l'appezzamento di terreno così distinto: Foglio 188 part.lla 213 di ha.00, are.13 ca.35

Foglio 188 part.lla 279 di ha.00, are.00 ca.40

Nello stesso atto, la società "CIERRE - srl", con il consenso del "CONSORZIO PROVINCIALE PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEI COMPENSORI DI FORLÌ E DI CESENA", vende alla società

[REDACTED] - SOCIETA' IN NOME

COLLETTIVO" l'appezzamento di terreno così distinto:

Foglio 188 part.lla 276 di ha.00, are.61 ca.29

Foglio 188 part.lla 280 di ha.00, are.01 ca.86

Le particelle 213, 276, 279 e 280 derivano dal frazionamento di precedenti particelle, con Variazione n.15 del 1990, come da Tipo Frazionamento n.3406, mod.51 F-TP, del 11.01.1990.

---

**SERVITÙ**

Con Scrittura privata del 16.05.1977 autenticata dal Notaio in Forlì, dott. Carlo Alberto Paesani, rep. 1021, trascritta a Forlì il 10.06.1977 all'art. 3934, viene istituita una SERVITÙ DI ELETTRODOTTO costituita dal "CONSORZIO PROVINCIALE PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEI COMPENSORI DI FORLÌ E DI CESENA", a Favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ENEL)

## CONCESSIONI EDILIZIE

Premessa:

L'immobile indicato alla part.276, sub.2 è parzialmente edificato sulla particella 213 e, al suo interno, vi si svolgono le funzioni delle società;

L'immobile censito al sub.2 viene edificato con:

Concessione Edilizia n.581 del 03.08.1992, P.G.22738, P.S.3689

Con Comunicazione – Relazione opere del 10.07.1996, P.G.29316 viene realizzata la recinzione al terreno censito al Fg.188, part.lle 213 e 276

Vengono presentate richieste di Completamento Lavori con le quali si è provveduto a realizzare anche la struttura del secondo fabbricato:

Concessione Edilizia n.466 del 05.09.1996, P.G.28156

Concessione Edilizia n.83 del 07.03.2001, P.G.....

Richiesta di permesso di costruire n.161 del 31.07.2006, P.G.28897

D.I.A. del 31.07.2009, P.G.64117 per Restauro e risanamento conservativo per Completamento Lavori.

Non risulta presentata SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA e documentazione di FINE LAVORI per il rilascio dell'AGIBILITA'.

\* \* \*

### **Descrizione sintetica dei beni:**

L'area di pertinenza delle società risulta interamente perimetrata da rete metallica plastificata su muretto in calcestruzzo a vista, il tutto con un'altezza di ca.ml.2,00; la recinzione sul fronte strada (caratterizzato da un ampio piazzale adibito a parcheggio) è caratterizzata da inferriata realizzata con profili in acciaio inox, interrotta per accogliere sia il cancello scorrevole motorizzato (dotato di radiocomando per apertura a distanza) di larghezza ca.ml.7,00, sia il cancello pedonale con apertura (ca.ml.1,25) ad anta; anche gli ingressi sono realizzati in acciaio inox della stessa tipologia della recinzione.

### **Immobile di proprietà** [REDACTED]

**Fg.188, part.276, sub.2**

**Fg.188, part.213**

L'edificio, di mt.49,46 di lunghezza e mt.32,95 di larghezza, è realizzato con una struttura prefabbricata in c.a.p. e travi a doppia pendenza appoggiate su pilastri posti ad interasse di mt.12,14 con altezza sottotrave di ca.mt.7,80 e pareti di tamponamento in pannelli di c.a. prefabbricati, intonacati e tinteggiati. La struttura portante divide internamente l'area destinata ai laboratori/depositi, che si presentano rispettivamente di ca. mq.657,35 e mq.652,22; in quest'ultima campata è ricavato un ulteriore vano per il deposito di vernici e resine - di proprietà della [REDACTED] - che occupa una superficie di ca.mq.102,38 e risulta accessibile esclusivamente dall'esterno. Nessuna divisione materiale esiste tra le due società, anche se, nei locali sopra indicati, la pavimentazione in resina epossidica in colore differente segna, a terra, la distinzione tra la proprietà [REDACTED] (la pavimentazione di colore verde indica la pertinenza di quest'ultima).

L'edificio, sul fronte strada, è caratterizzato dalla presenza del blocco uffici disposto su due piani, in cui si distribuiscono, al piano terreno,



ingressi, archivi, ripostigli e spogliatoi e, al piano superiore, gli uffici. Il tutto è perfettamente ultimato e dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, con un medio livello di finiture in entrambi i piani.

**Stima:**

Premessa: Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Le superfici sono calcolate dal confronto tra le planimetrie catastali, disegni di Concessioni/Licenze Edilizie e misurazioni verificate a campione.

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €.1.250,00/mq. a €.1.600,00/mq per gli Uffici, e da €.660,00/mq. a €.950,00/mq per i Laboratori.

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.350,00/mq. per gli Uffici e € 800,00/mq. per i Laboratori, applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

Calcolo del Valore di Mercato dei beni della proprietà [REDACTED]

Piano terreno

Laboratorio: mq.318,95

Servizi Uffici Laboratorio: mq.111,36

Piano primo

Uffici: mq.111,36

$[Mq.318,95 \times € 800,00/mq + Mq.( 111,36 + 111,36) \times € 1.350,00/mq = € 555.832,00$

Calcolo Valore Area di pertinenza

$mq.(1.335,00 + 40,00) \times €(800,00+1.350,00)1/2 \times 0,018 = € 26.606,25$

Valore Complessivo [REDACTED]

$€ (555.832,00 + 26.606,25) = € 582.438,25$

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si può concludere che, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sopra descritto, libero da vincoli pregiudizievoli, nelle attuali condizioni, in una libera contrattazione di vendita complessiva, risulta essere così suddiviso:

[REDACTED] ..... € 582.438,25

Ovvero:

[REDACTED] ..... € 582.000,00

## BENI SITI NEL COMUNE DI CESENA

Gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Cesena, via Ancona n.223, al

- Fg.146, part.2261, sub.1, cat.A/3, Cl.4, Cons.4 vani, Rendita € 402,84 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.19, cat.C/6, Cl.3, Cons.mq.26, Rendita € 134,28 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.35, cat.C/6, Cl.1, Cons.mq.12, Rendita € 45,24 - (proprietà 1/1);

I beni situati nel Comune di Cesena sono costituiti da porzioni di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, sito tra la via Ancona e la via Taro, che si erige su un terreno censito al N.C.T. al Fg.146, part.2261; tale superficie costituisce sia l'area di sedime del fabbricato che la corte pertinenziale.

Del complesso condominiale, la ██████████ acquista un appartamento al piano terreno (con accesso da via Ancona 223) con annesse porzioni di corte esclusiva e pertinenziale, posto auto scoperto e garage al piano interrato.

### PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 22.12.2006 ai rogiti del Notaio in Cesena, dott.Carlo Antonio Porfiri, rep.199.553, fasc.40.011

la società "IL VERDE - srl", vende alla società ██████████ i beni situati in Comune di Cesena e così distinti: Fg.146, part.2261, subb.1, 19, 35.

### SERVITÙ

Tutte le aree, tanto esclusive che quelle comuni, sono gravate di tutte le servitù di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro, essendo l'intero fabbricato servito da un'unica rete di infrastrutture.

#### CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato viene costruito in base alla Concessione edilizia n.56/2004, e successiva Variante in corso d'opera presentata con DIA n.973/05 del 07.09 2005, P.G.30989, rilasciate dal Comune di Cesena;

Certificato di Conformità edilizia e agibilità del 15.06.2006, PG 41171/2005;

#### Stima:

Premessa: Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto.

Le superfici sono calcolate dalle planimetrie catastali e misurazioni verificate a campione.

- Appartamento sito nel Comune di Cesena, via Ancona e identificato al N.C.E.U. al Fg.146, part.2261, sub.1, cat.A/3, Cl.4, Cons.4 vani, Rendita € 402,84 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.19, cat.C/6, Cl.3, Cons.mq.26, Rendita € 134,28 - (proprietà 1/1);
- Fg.146, part.2261, sub.35, cat.C/6, Cl.1, Cons.mq.12, Rendita € 45,24 - (proprietà 1/1);
- (proprietà 1/1);

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 2.250,00/mq. a € 2.550,00/mq

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 2.400,00/mq, applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Piano terreno

Appartamento: mq.60,00

Posto auto: mq.13,00

Corte esclusiva: mq.49,00

#### Piano interrato

Garage: mq.28,50

$[Mq.60,00 \times € 2.400,00/mq + Mq.(13,00 \times 1,20) \times € 800,00/mq + Mq.(28,5 \times 1,20) \times € 1.300,00/mq.] = € 200.940,00$

#### Calcolo Valore Area di pertinenza

$Mq.(49,00 \times 0,18) \times € 2.400,00/mq = € 21.168,00$

Sommo i valori ottenuti:

$€ (200.940,00 + 21.168,00) = € 222.108,00$

## CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si può concludere che, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sopra descritto, libero da vincoli pregiudizievoli, nelle attuali condizioni, in una libera contrattazione di vendita, risulta essere:

██████████ ..... € 222.108,00

Ovvero:

██████████ ..... € 222.000,00

\*\*\*

Immobili siti nel Comune di Forlì - ██████████ ..... € 582.000,00

Immobili siti nel Comune di Cesena - ██████████ ..... € 222.000,00

Ovvero, alla luce di quanto sopra esposto, la cifra pari ad € 804.000,00 si può considerare come il più probabile Valore di Mercato dei beni immobili di proprietà ██████████.