

Aprile 2013

Tribunale di Piacenza - Concordato preventivo n.23/2012 -
Relazione valutazione beni - perito incaricato dott. ing. Paolo De Lama

TRIBUNALE DI PIACENZA
CONCORDATO PREVENTIVO R.G. n. 23/2012

Giudice Delegato: dott. Marina Marchetti.
Commissario Giudiziale: dott. Anna Maria Chiodaroli.

1. PREMESSA.

Il sottoscritto ing. Paolo De Lama, nato a Piacenza il 05.03.1942, libero professionista con studio in Piacenza, via del Consiglio n.11, ha svolto attività di perito stimatore dei beni immobili e mobili relativamente alla precedente procedura di concordato preventivo n. 6/2012 del Tribunale di Piacenza della medesima società, depositando propria relazione peritale in data 25.06.2012.

Detto concordato preventivo n.6/2012 è stato dichiarato inammissibile per non avere ottenuto le maggioranze di legge necessarie per l'approvazione del concordato stesso.

La società _____ ha presentato allora in data 07.11.2012 nuova istanza di ammissione a concordato preventivo, di cui alla presente procedura n.23/2012, in cui sono state messe a disposizione nuove risorse da parte del socio sig. _____, consistenti in beni immobili personali dello stesso sig. _____

A seguito di istanza del Commissario Giudiziale, dott. Anna Maria Chiodaroli, il Giudice Delegato della presente procedura n.23/2012, dott. Marina Marchetti, con provvedimento in data 06.12.2012, ha incaricato lo scrivente di **procedere alla stima di dette nuove risorse e di verificare gli importi indicati nel piano per i terreni fabbricabili**, al fine di potere riscontrare la congruità dei valori espressi nelle perizie e nei documenti prodotti dalla società nella istanza di ammissione alla procedura.

Tenuto conto che lo scrivente aveva già periziato nella precedente procedura di concordato preventivo della società, n. 6/2012 - oltre che i beni immobili - anche tutti i beni mobili, in particolare:

- le attrezzature, i mezzi d'opera, gli automezzi, alcuni già oggetto di offerte ed altri compresi nel contratto d'affitto di ramo d'azienda, datato 24/4/2012;
- gli impianti generici e specifici, fissi e mobili, e l'impianto mobile per la produzione di conglomerati bituminosi, in leasing, per il quale la società aveva accettato, il 23/4/2012, una offerta di acquisto vincolante, accollandosi una serie di costi, tra cui le spese di smontaggio;
- le rimanenze di merci, materie prime e semilavorati;



a seguito di ulteriore istanza da parte del Commissario Giudiziale, il Giudice Delegato con provvedimento in data 16.01.2013, ha incaricato lo scrivente di procedere anche alla valutazione degli anzidetti beni mobili della società, al fine di verificare e confrontare le consistenze ed i valori dei suddetti beni mobili con i dati riportati nella relazione di stima di cui al precedente concordato, per poterne riscontrare la congruità con i valori espressi nelle perizie e nei documenti prodotti dalla società nell'istanza di ammissione del 7/11/2012 e per la redazione dell'inventario iniziale.

Lo scrivente, che già aveva preso conoscenza dei beni immobili e mobili della , avendo eseguito sopralluoghi in date 04.06.2012, 07.06.2012, 12.06.2012, 19.06.2012, ha eseguito ulteriori sopralluoghi in date 13.02.2013 e 20.02.2013, al fine di effettuare gli opportuni aggiornamenti della precedente situazione, alla luce del nuovo incarico ricevuto.

Nel corso dei sopralluoghi ha scattato numerose foto, utilizzando macchina fotografica digitale. Solo alcune di tali foto sono state unite alla presente relazione per non appesantire l'elaborato. Le altre sono allegate su un C.D. in formato digitale, al fine di consentire un migliore e più pratico esame delle stesse.

Lo scrivente si è recato altresì presso i seguenti pubblici uffici:

- l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Piacenza, al fine di controllare i dati catastali degli immobili;
- l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili e le iscrizioni ipotecarie;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), per raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie e alla classificazione urbanistica afferenti gli immobili.

Dai predetti uffici ha richiesto e ottenuto documentazione che viene allegata alla presente relazione.

2. BENI IMMOBILI PERSONALI DEL SIG.

messi a disposizione nella istanza di ammissione a concordato preventivo (procedura n.23/2012)

Trattasi di immobili siti in località Case dell'Ogone di Godi, Comune di San Giorgio P.no, adiacenti a quelli già oggetto della relazione di stima dello scrivente di cui alla precedente procedura n.6/2012, paragrafo 2.1.

2.1 Immobile n.1 - Fabbricato.

Trattasi di ex fabbricato rurale, ora principalmente con destinazione uffici.



2.1.1 Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di S. Giorgio P.no.

foglio 27, particella 101 sub 1, frazione Godi p.T, cat C/7, classe U, consistenza mq 12, rendita € 9,92

foglio 27, particella 101 sub 2, frazione Godi p.T, cat C/6, classe 3, consistenza mq 34, rendita € 143,99

foglio 27, particella 101 sub 3, frazione Godi, p.T-1-2 cat A/10, classe 1, strada Godi, p.T-1, consistenza vani 9,5, rendita € 1.422,84

Si allegano le visure catastali degli immobili.

2.1.2 Descrizione.

L'edificio è di forma rettangolare, articolato su due piani f.t. e un piano sottotetto. Struttura in murature, solai in cotto e in laterocemento, copertura in legno con manto di tegole, divisori in laterizio, serramenti esterni in legno con vetrocamera e antoni esterni in legno, serramenti interni in legno, pavimenti in ceramica monocottura. Altezza del sottotetto in gronda m 1,90.

Comprende:

al piano terra: autorimessa di mq 34,13; tettoia di mq 12,00; due locali (uno destinato a reception) di mq 51,59, portico di mq 21,60;

al primo e al secondo piano (sottotetto) uffici di mq 234. Precisamente al primo piano ci sono cinque locali, bagno e vano scale; al secondo piano ci sono tre locali, ripostiglio, bagno e vano scale.

I locali del sottotetto hanno le stesse caratteristiche del piano primo.

L'accesso al piano terreno e al primo piano avviene da un corpo antistante al fabbricato che contiene una scala interna, identificato al catasto fabbricati di S. Giorgio Piacentino al fgl 27 particella 160, cat A/10, classe 1, vani 1, rendita € 149,77.

Detto corpo antistante appartiene alla _____ ed è stato esaminato nella precedente perizia dello scrivente (pag. 3).

L'accesso al secondo piano sottotetto avviene invece per una scala interna.

Si allegano le planimetrie catastali del fabbricato e alcune foto dell'esterno e dell'interno dello stesso.

2.1.3 Provvedimenti autorizzativi.

Concessione edilizia n.43 del 24.07.2000. Inizio lavori 16.09.2000, prot. 10074. Non risulta presentata fine lavori e richiesta di agibilità.

Lo scrivente osserva che la situazione attuale, quale constatata sopralluogo, che rispecchia le schede catastali, è diversa da quella risultante dalla planimetria "stato finale" allegata alla concessione edilizia sopra menzionata.



Precisamente la concessione edilizia riguardava le seguenti superfici:
al piano terra: autorimessa di mq 40,44, archivio di mq 54,82, portico di mq 16,82
al primo piano uffici di mq 112,07.
Il piano sottotetto non aveva caratteristiche abitative in quanto privo di finestre (che invece sono state realizzate).
Si allega il disegno progettuale - stato finale - allegato alla concessione edilizia n.43/2000.

Anche il corpo antistante (di proprietà della _____) a uso vano scale non è indicato nella concessione edilizia.

Quindi l'eventuale acquirente dovrà richiedere al Comune di S. Giorgio P.no un provvedimento di sanatoria (sia per il piano sottotetto, che per il corpo antistante). Ad avviso dello scrivente la sanatoria si può ottenere, in quanto il complesso edilizio (considerati però insieme gli immobili della _____ e quelli personali del sig. _____) ha un residuo di potenzialità edificatoria.

Andranno pagati i relativi oneri, sia quelli relativi al costo di costruzione sia quelli di urbanizzazione, che però devono essere raddoppiati trattandosi di sanatoria. L'importo presuntivo complessivo è intorno a € 10.000,00.

2.1.4 Valutazione.

Si conferma quanto già scritto nella precedente relazione in ordine ai criteri di valutazione.

Come ben noto a tutti gli operatori, la situazione attuale del mercato immobiliare è caratterizzata da assoluta stasi nelle operazioni di compravendita, soprattutto relativamente agli immobili di destinazione produttiva.

Si indicano pertanto valori unitari, quali risultano da fonti di informazioni disponibili (agenzia del territorio, agenzie immobiliari, atti notarili ecc.), che fanno riferimento a situazioni "normali", anche se prudenziali.

È molto probabile però che, se il mercato immobiliare e in generale la congiuntura economica non si normalizzano, eventuali aste vadano deserte.

La valutazione del fabbricato è la seguente:

Tettoia	mq	12,00	x €/mq	300,00	= €	3.600
Autorimessa	mq	34,00	x €/mq	500,00	= €	20.400
Archivio	mq	52,00	x €/mq	900,00	= €	46.800
Uffici piano primo	mq	117,00	x €/mq	1.000,00	= €	117.000
Uffici sottotetto	mq	117,00	x €/mq	1.000,00	= €	117.000
Totale					= €	304.800

Da cui va dedotto il costo della sanatoria (orientativamente € 10.000).
Si perviene quindi a una valutazione di € 294.800, arrotondata a € 295.000.



La valutazione di cui sopra si riferisce però a un immobile libero da locazioni. Invece l'immobile di cui sopra risulta sia stato affittato dal sig. _____ alla società _____ con contratto di locazione con firme autenticate dal notaio dott. Carlo Brunetti di Piacenza in data 20.03.2012 rep 40435/1441, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 04.04.2012 ai nn.3858/2871. La locazione ha durata di anni trenta a partire dalla data della sottoscrizione e il canone di locazione è stato stabilito in € 10.000 (euro diecimila).

La presenza del contratto di locazione riduce, come è noto, il valore di un immobile. La recente pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" per l'anno 2012 edita a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Collegio di Piacenza, che costituisce un valido riferimento, dice, a proposito degli uffici, che "relativamente alla presenza di vincoli locativi, si può considerare una diminuzione di prezzo dal 10 al 20 %, in base alla redditività del canone di locazione e alla scadenza contrattuale".

Si ritiene quindi di apportare alla valutazione di cui sopra (€ 295.000 per immobile libero da locazioni) una riduzione di € 45.000 (corrispondente al 15 %).

Pertanto la valutazione dell'immobile locato è di (€ 295.000 - € 45.000) = € 250.000,00.

Con riferimento al canone di locazione (€ 10.000) detta valutazione corrisponde a una redditività per l'immobile del 4 % che deve considerarsi congrua.

2.1.5 Confronto con la valutazione riportata nel piano.

Il piano riporta per il fabbricato una valutazione di € 360.000,00 che deriva da valutazioni unitarie di €/mq 400 per la tettoia, €/mq 600 per l'autorimessa e €/mq 1.200 per archivio e uffici.

Si ritiene che la valutazione dello scrivente sia più attendibile, rispetto a quella riportata dal piano, con riferimento alla situazione di mercato sopra accennata, in considerazione anche del fatto che il fabbricato non è autonomo, ma deve essere necessariamente abbinato al corpo di fabbrica adibito a vano scala. Inoltre nel piano non è stato tenuto conto della presenza del contratto di locazione.

2.2 Immobile n.2 - Terreni.

Costituiscono un area non edificata, adiacente a quella di proprietà di _____, già periziata dallo scrivente per la procedura n.6/2012.

2.2.1 Identificazione catastale. Catasto terreni di S. Giorgio P.no.

fgl	27	particella	61	vigneto	mq	2.420
fgl	27	particella	63	seminativo arboreo	mq	3.020



fgl	27	particella	64	seminativo arboreo	mq	830
fgl	27	particella	65	seminativo arboreo	mq	1.215
fgl	27	particella	67	seminativo	mq	970
fgl	27	particella	132	seminativo arboreo	mq	3.160
fgl	27	particella	133	seminativo arboreo	mq	55
fgl	27	particella	134	seminativo arboreo	mq	170
fgl	27	particella	136	seminativo arboreo	mq	860

In totale mq 12.700,00.

Si allegano le visure catastali degli immobili.

2.2.2 Descrizione.

Trattasi di terreno in cui possono essere individuate due porzioni.

Una porzione, di forma pressoché rettangolare, retrostante a quello di proprietà della _____, ha le caratteristiche di piazzale inghiaiato e veniva utilizzato dalla ditta _____ per il parcheggio dei mezzi e per il deposito di materiali vari.

La residua porzione, di forma irregolare, a punta, in fregio al rio Ogone, era in origine terreno agricolo ed è classificata come tale; è trascurata da anni e attualmente è invaso da vegetazione spontanea quasi impenetrabile. In essa lo scrivente ha reperito una vasca in disuso in blocchi di cemento.

Si allegano la mappa catastale del terreno e alcune foto dello stesso.

2.2.3 Classificazione Urbanistica.

In comune di San Giorgio P.no è tuttora vigente un P.R.G. approvato con delibera G.P. n.299 del 16.07.2003.

Tale P.R.G. classifica: le particelle 63, 64, 67, 134, 136, 132, 133 e circa 1/3 della particella 65, per un totale di mq 6.265, nelle zone produttive artigianali esistenti; la residua parte della particella 65 e le particella 61, 132, 133, per un totale di mq 6.435, nelle zone agricole di pianura. L'area artigianale consente la edificazione secondo l'indice UF = 0,45 mq/mq.

Nel piano, per la valutazione dei terreni, è stata presa come riferimento la classificazione del P.R.G.

Lo scrivente ha appurato che di recente a San Giorgio P.no con delibera C.C. n.55 del 28.11.2012 è stato approvato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale). Per completare l'iter burocratico manca solo la pubblicazione sul Bollettino della Regione Emilia Romagna.



Secondo questo P.S.C., accogliendo una osservazione presentata dal sig. _____ le aree di cui sopra, classificate dal P.R.G. come agricole, sono state inserite negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi con un indice UF = 0,40 mq/mq.

Questa classificazione non implica però automaticamente l'edificabilità dell'area. Infatti per potere essere edificata essa dovrà essere inserita nel P.O.C. (Piano Operativo Comunale), cosa non molto probabile, almeno nel prossimo futuro. Infatti trattasi di area in parte soggetta a vincoli paesaggistici e di rispetto a corsi d'acqua (si trova in fregio al rio Ogone) e in parte anche a vincoli di tipo militare (legati al vicino aeroporto di san Damiano).

Si allegano documentazione urbanistica P.R.G., P.s.C. vincoli paesaggistici e militari.

2.2.4 Valutazione.

Anche per i terreni valgono le considerazioni in ordine ai criteri di valutazione fatte al precedente paragrafo 2.1.4 per il fabbricato.

Si ritiene, ai fini della presente stima, per i motivi anzidetti di utilizzare prudenzialmente il criterio seguito dagli estensori del piano, e quindi di fare riferimento alla classificazione di P.R.G..

Si ritiene di attribuire al terreno classificato come produttivo artigianale (che coincide grosso modo con quello costituente il piazzale inghiaiato) una valutazione di €/mq 35,00.

Si ritiene di attribuire al terreno classificato come agricolo (che coincide grosso modo con l'area incolta invasa da vegetazione spontanea) di €/mq 5,00.

La Valutazione è dunque la seguente

Area produttiva	mq	6.265,00	x €/mq	35,00	= €	219.275,00
Area agricola	mq	6.435,00	x €/mq	5,00	= €	32.175,00
Totale					= €	251.450,00

arrotondata a € 250.000,00.

2.2.5 Confronto con la valutazione riportata nel piano.

Il piano riporta per il terreno una valutazione di € 365.000,00 che deriva da valutazioni unitarie di €/mq 50,00 per l'area produttiva e €/mq 8,00 per il terreno agricolo. In particolare nel piano si fa riferimento a valutazioni dello scrivente effettuate nella precedente relazione peritale per la procedura n.6/2012 con indicate valutazione di pari entità.



Si precisa tuttavia che:

la valutazione di €/mq 50 riguardava un terreno sul fronte strada, mentre qui si tratta di terreno sul retro;

la valutazione di €/mq 8,00 può valere per un terreno agricolo in condizioni ottimali, mentre qui si tratta di un terreno di forma infelice, per buona parte in fregio a un rio, incolto e che richiede un grosso lavoro di sistemazione per essere utilizzato in modo conveniente.

Pertanto si ritiene che la valutazione dello scrivente sia più attendibile, rispetto a quella riportata dal piano.

2.3 Sintesi della valutazione dei beni immobili personali del sig. messi a disposizione nella istanza di ammissione a concordato preventivo (procedura n.23/2012)

Fabbricati	€	250.000,00
Terreni	€	250.000,00
Totale	€	500.000,00

3. VERIFICA DEGLI IMPORTI INDICATI NEL PIANO PER GLI IMMOBILI GIÀ OGGETTO DELLA PRECEDENTE PROCEDURA 6/2012.

Si richiama la precedente relazione peritale dello scrivente relativa alla procedura n.6/2012 e che si riferisce a immobili di proprietà di

3.1 Beni immobili in località Case dell'Ogone di Godi, Comune di San Giorgio P.no.

Detti beni consistono in fabbricati, terreni e in un impianto di distribuzione carburanti.

Fabbricati.

Trattasi di un capannone con adiacente pensilina e del vano scala del fabbricato di cui al precedente punto 2.1.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di S. Giorgio P.no.

fgl 27, particella 157 sub 1, cat C/2, classe 1, mq 907, rendita € 1.920,55
fgl 27, particella 160, cat A/10, classe 1, vani 1, rendita € 149,77



Terreni

Trattasi dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati di cui sopra.

Identificazione catastale. Catasto terreni di S. Giorgio P.no.

fgl	27	particella	69	seminativo arboreo	mq	2.865
fgl	27	particella	70	bosco misto	mq	300
fgl	27	particella	139	seminativo	mq	2.370
fgl	27	particella	157	ente urbano	mq	904

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012)

Fabbricati	€	470.000
Terreni	€	225.000
Impianto carburante	€	15.000

	€	710.000

Importo indicato nel piano.

€ 710.000,00

I due importi coincidono. In sostanza, nel piano è stata accolta la valutazione dello scrivente. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

3.2 Beni immobili in località San Damiano, Comune di San Giorgio P.no.

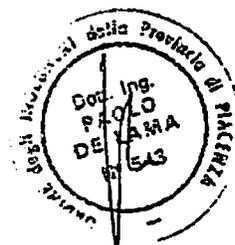
Trattasi di un complesso immobiliare costituito da una grande area recintata, su cui insistono attrezzature e impianti finalizzati alla lavorazione e al trattamento degli inerti. La classificazione urbanistica è "impianto fisso per la trasformazione degli inerti".

Identificazione catastale. Catasto terreni di S. Giorgio P.no.

fgl	25	particella	4	incolto produttivo	mq	12.520
fgl	25	particella	5	incolto produttivo	mq	18.440
fgl	25	particella	21	incolto produttivo	mq	8.500
fgl	25	particella	43	incolto produttivo	mq	2.650
fgl	25	particella	44	incolto produttivo	mq	1.870

Totale fgl 25 mq 43.980

fgl	32	particella	256	seminativo	mq	950
fgl	32	particella	257	incolto produttivo	mq	1.609
fgl	32	particella	264	incolto produttivo	mq	80



fgl	32	particella	267	seminativo	mq	690
fgl	32	particella	268	incolto produttivo	mq	2.650

Totale fgl 32 mq 5.979

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di S. Giorgio P.no.

fgl 25, particella 203, sub 1, cat D/1, rendita € 51.373,84

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012)

Sono stati considerati oltre alla valutazione vera e propria dei terreni, anche alcuni lavori incrementativi fatti eseguire da e anche la valutazione del pozzo presente nell'area.

terreni foglio 25	mq	43.960	x €/mq	20,00	= €	879.600
terreni foglio 32	mq	5.979	x €/mq	20,00	= €	119.580
opere edili eseguite	mq			a corpo	= €	150.000
pozzo	mq			a corpo	= €	30.000

In totale € 1.179.180, Arrotondato a € 1.180.000,00.

Importo indicato nel piano.

€ 1.429.000,00

Confronto con la valutazione riportata nel piano.

L'importo indicato nel piano è superiore di € 249.000,00 alla valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale.

L'importo indicato nel piano presuppone una valutazione unitaria dell'area di €/mq 25,00. Tale valutazione deriva dalla somma del valore immateriale dell'area, corrispondente alla sua destinazione urbanistica, valutato €/mq 10,00, a cui sono stati sommati €/mq 15,00 per i materiali e impianti impiegati (trattamento a calce, ghiaia di sottofondo, recinzione, cancello, impianto di allarme, piantumazione perimetrale).

Lo scrivente nella precedente relazione peritale aveva dato invece una valutazione unitaria complessiva di €/mq 20,00.

Il calcolo esposto nel piano, formalmente ineccepibile, non tiene conto però della situazione di mercato. In altre parole, ad avviso di chi scrive, la valutazione non può derivare da un computo metrico estimativo di lavori, quanto dalle prospettive di alienazione di un area destinata a lavorazione inerti, in una situazione in cui il mercato degli inerti lavorati è oggi abbondantemente saturato da altre strutture di terzi attualmente operative. Come si è già detto, anche nell'ipotesi di un futuro ciclo edilizio espansivo, cosa che sembra francamente molto difficile, questo avverrà soprattutto in



un contesto di recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente, più che in un'attività di nuova urbanizzazione. Di conseguenza l'alienazione di una area come quella di che trattasi può avvenire ragionevolmente solo a sconto rispetto ai costi che si richiederebbero per una realizzazione ex novo.

Per questo lo scrivente conferma la valutazione di €/mq 20,00 e quindi la valutazione totale di 1.180.000,00.

3.3 Beni immobili in Comune di Piacenza.

Consistono in un piccolo appartamento al 14° piano del Grattacielo dei Mille.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di Piacenza.

foglio 119 particella 1007, sub 648, cat A/2, classe 6, vani 2, rendita € 299,55
Indirizzo: viale dei Mille 3, piano 14

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012)
€ 85.000,00

Importo indicato nel piano.
€ 85.000,00

I due importi coincidono. In sostanza, nel piano è stata accolta la valutazione dello scrivente. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

3.4 Beni in Comune di Carpaneto Piacentino.

Consistono in una unità immobiliare a uso abitativo, comprendente un appartamento articolato su due piani, con annessa area scoperta di proprietà esclusiva, facente parte di un complesso immobiliare sito nella frazione Ciriano del Comune di Carpaneto P.no, a circa 4 km dal capoluogo.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di Carpaneto Piacentino.

foglio 24 particella 306, sub 25, cat A/2, classe 3, vani 6, rendita € 387,34
Indirizzo: località Ciriano, piano T-1

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012)
€ 185.000,00

Importo indicato nel piano.
€ 185.000,00

I due importi coincidono. In sostanza, nel piano è stata accolta la valutazione dello scrivente. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.



**4. IPOTECHE SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
PRESENTE PROCEDURA 23/2012 (Immobili di Proprietà
e immobili di proprietà personale del
sig.).**

Lo scrivente ha accertato eseguendo visura presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza che, sugli immobili oggetto della procedura 23/2012 sussistono le seguenti formalità di iscrizioni di ipoteca.

- Nota del 02.11.2007, Reg. Part. 3772, Reg. Gen. 18631, di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, per un totale di euro 1.600.000,00 (di cui euro 800.000,00 di capitale), a favore di e contro (come persona fisica) e (titolo: atto notaio dott. Giovanna Covati di Piacenza in data 24.10.2007, rep.n.13371/4012).

Sono stati sottoposti a ipoteca i beni personali del sig. di cui al paragrafo 2 della presente relazione e i beni della (successivamente) di cui al paragrafo 3 della presente relazione. È stata sottoposto a ipoteca anche un altro immobile (casa di abitazione in località Godi di S. Giorgio P.no) di proprietà del sig. che è estraneo alla presente procedura.

- Nota del 02.11.2007, Reg. Part. 3773, Reg. Gen. 18631, di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, per un totale di euro 900.000,00 (di cui euro 600.000,00 di capitale), a favore di e contro (come persona fisica) e (titolo: atto notaio dott. Giovanna Covati di Piacenza in data 24.10.2007, rep.n.13372/4013). Sono stati sottoposti a ipoteca gli stessi beni della ipoteca di cui sopra a favore della

- Nota del 28.08.2012, Reg. Part. 1304, Reg. Gen. 10131, di iscrizione di ipoteca giudiziale, per un totale di euro 140.000,00 (di cui euro 119.543,99 di capitale), a favore di , soc. coop. per azioni e contro (come persona fisica) e (come persona fisica) in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza in data 10.08.2012, rep.n.1459.

Sono stati sottoposti a ipoteca i beni personali del sig. di cui al paragrafo 2 della presente relazione.

Sono stati sottoposti a ipoteca anche beni estranei alla presente procedura e precisamente
appartamento in Piacenza di proprietà del sig.
villetta in Carpaneto P.no di proprietà del sig.
casa di abitazione in località Godi di S. Giorgio P.no) di proprietà del sig.
terreni in Gropparello (PC) di proprietà per 1/3 del sig.
terreni in Gropparello (PC) di proprietà per 2/66 del sig.



Si allegano copia delle predette iscrizioni oltre alla trascrizione del contratto di affitto del fabbricato uffici di cui al precedente paragrafo 2.1 di proprietà personale

5. BENI MOBILI

5.1 Automezzi e mezzi d'opera.

5.1.1 Automezzi e mezzi d'opera di cui all'elenco allegato alla proposta di acquisto con partecipazione della società in data 13 aprile 2012.

Trattasi di n.72 automezzi, mezzi d'opera e attrezzature (autocarri, escavatori, pale cingolate, pale gommate, rullatrici, asfaltatrici, ecc.) già utilizzate dalla società in liquidazione per la sua attività.

Di questi

n.64

sono stati venduti con fattura n.64 in data 12.07.2012 per un totale di € 929.401,00 IVA compresa.

Si osserva che nella fattura sono indicati esplicitamente anche i seguenti accessori ai mezzi d'opera di cui sopra:

Semirimorchio Andreoli 3670 AGH Tri/A End D s/n _____

(collegato all'autocarro Volvo FH12-420 - ID n.35 proposta di acquisto R.B)

Semirimorchio De Angelis 3S472P Tri/A Lowboy s/n

(collegato all'autocarro Iveco Trakker A720T - ID n.33 proposta di acquisto R.B)

Komatsu Excavator Stick

(braccio dell'escavatore Komatsu - ID n.61 proposta di acquisto R.B)

n.1

autocarro IVECO Magirus targa

è stato venduto con fattura n.65 in data 03.09.2012, per un totale di € 10.044,00 IVA compresa.

n.2

autocarro IVECO targa

autocarro IVECO targa

sono stati venduti con fattura n.67 in data 20.09.2012 per un totale di € 34.243,00 IVA compresa.

n.3 (tre gruppi elettrogeni)

sono stati venduti con fattura n.68 in data 01.10.2012 per un totale di € 81.796,00 IVA compresa.



Dei mezzi di cui all'elenco R.B. restano:

Autocarro Volvo FM 84 R targa
acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n. 2082385 stipulato con
in data 03.09.2009. Costo della fornitura €
126.000,00.

(ID n.24 proposta di acquisto R.B.).

È stato restituito alla società di Leasing.

Di esso si dirà al successivo paragrafo 5.1.4 della presente relazione.

Autocarro Volvo Targa con montato **Impianto Ecomix** (Impianto per la
produzione di cemento, fornito dalla ditta _____ con sede a
Pomarance (PI)

L'impianto Ecomix è stato acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n.
942962 stipulato con _____ in data 20.12.2006. Costo della
fornitura € 106.000,00.

(ID n.31 proposta di acquisto R.B)

Autocarro e Ecomix si trovano c/o la _____

Dal piano risulta che è in corso la procedura di riscatto dell'Ecomix (pag. 38 del
piano). Dopo di ché R.B. dovrebbe procedere alla vendita dell'autocarro e
dell'impianto Ecomix.

Si produce un elenco dettagliato dei beni dell'offerta _____ (allegato A), con
indicato per ciascuno l'esito della vendita.

Inoltre con **fattura n.63** in data 12.07.2012 per un totale di € 13.805,00 IVA compresa
sono stati venduti altre due attrezzature non comprese nella proposta di acquisto, in
quanto reperite in un secondo tempo.

Martello idraulico Toku TNB 150

Cesoia Idraulica / Pinza VNT CI25 s/n 51016

Si osserva che alcuni dei mezzi d'opera allegati alla proposta di acquisto con
partecipazione della società _____ erano in leasing e
precisamente.

Impianto Ecomix (di cui si è detto sopra).

Trattasi di impianto per la produzione di cemento, fornito dalla ditta Costruzioni
meccaniche Bertoli con sede a Pomarance (PI), collocato sull'autocarro Volvo Targa
, acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n. 942962
stipulato con _____ in data 20.12.2006. Costo della fornitura
€ 106.000,00.

(ID n.31 proposta di acquisto)

Autocarro IVECO Magirus targa _____ (venduto con **fattura n.65** del
03.09.2012)

(ID n.21 proposta di acquisto R.B.).

Sull'autocarro era installato un cassone ribaltabile acquisito dalla _____ con
contratto di Leasing n. 113361 stipulato con Privata leasing s.p.a. in data 10.06.2008.



C'era installato un cassone. A quanto pare il Leasing era relativo al cassone. La casa d'aste ha riscattato il cassone da _____ per 27.699, per vendere l'autocarro completo. Il valore di acquisto offerto per il mezzo completo di cassone era di € 36.000, da cui è stato dedotto il Leasing di 27699, per cui il ricavo - fattura 65 - è stato di € 8.301 più IVA.

5.1.2 Automezzi e Mezzi d'opera compresi nel contratto di affitto di ramo di azienda datato 24.04.2012.

Consistono in automezzi, autocarri e mezzi d'opera veri e propri.

A) Automezzi

Trattasi dei seguenti beni di cui si riporta la valutazione nel piano (pag.45)

	marca	modello	anno	targa	valutazione
1	Mazda	6	2004		€ 1.000,00
2	Volkswagen	Transporter	2004		€ 1.000,00
3	Fiat	Doblo	2004		€ 1.000,00
4	Fiat	Fiorino	2009		€ 2.200,00
5	Fiat	Fiorino	2009		€ 2.500,00
6	Fiat	Punto	2001		€ 1.000,00
				totale	€ 8.700,00

Tale valutazione coincide con quella indicata dallo scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012 - allegato A.2). In sostanza, nel piano è stata accolta la valutazione dello scrivente. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

B) Autocarri e mezzi d'opera

Trattasi dei seguenti beni di cui si riporta la valutazione nel piano (pag.46)

	marca	modello	anno	targa	valutazione
1	Minipala gommata	Caterpillar	Cat 14 G	2005	€ 27.000,00
2	Escavatore	Fiat Kobelco	FK E165	2005	€ 30.000,00
3	Escavatore	Daewoo	Solar 75	2006	€ 20.000,00
4	Autocarro 4 assi	Volvo	FM12R84	2004	€ 32.000,00
5	Semirimorchio 3 assi	De Angelis	3R3201	2002	€ 5.000,00
				totale (*)	€ 114.000,00

(*) Si osserva che nel piano, a causa di un errore materiale è riportato l'importo totale di € 124.000,00 (anziché l'importo corretto di € 114.000,00).

Rispetto a quanto riportato nell'allegato A.2 della precedente relazione peritale dello scrivente (procedura n.6/2012) si osserva quanto segue.



Non figura più fra i mezzi d'opera compresi nel contratto di affitto di ramo di azienda l'Escavatore Hyundai Robex in quanto dal piano (pag. 45) risulta che l'affittuario non intende più subentrare nel contratto di Leasing (come sembrava invece in un primo tempo), e pertanto detto mezzo sarà riconsegnato alla società di Leasing. *Di esso si dirà al successivo paragrafo 5.1.4 della presente relazione.*

La valutazione dello scrivente dei mezzi di cui sopra era stata (dedotto l'escavatore Hyundai Robex) di € 125.00,00 (superiore di € 11.000,00 rispetto a quella del piano).

Considerato il tempo trascorso e la situazione di mercato si ritiene accettabile la valutazione del piano di € 114.000,00.

5.1.3 Residui automezzi e mezzi d'opera.

A) Autovetture (voce iii del piano - pag.37).

L'unica autovettura alla quale lo scrivente aveva attribuito un valore venale nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012) era la Porsche 911 Carrera 4 cabrio targa
Per essa era stato indicata una valutazione di € 18.000,00 (fatta propria dal piano).

Tuttavia, tenuto conto dell'andamento cedente del mercato delle autovetture, lo scrivente ritiene di rettificare il valutazione di cui sopra e di esprimere una nuova valutazione di € 13.000,00, inferiore di € 5.000,00 rispetto alla valutazione della precedente relazione peritale.

B) Autocarri e macchine operatrici (voce viii del piano - pag.38).

Nella situazione contabile della sotto questa voce di cespiti erano compresi, oltre a due autovetture Punto molto vecchie a cui lo scrivente non ha attribuito valore alcuno, anche i seguenti mezzi.

- Fuori strada Mitsubishi Pajero targa
- Autocarro Volvo Targa con montato Impianto Ecomix
- Cassone ribaltabile installato sull'autocarro IVECO Magirus targa venduto a
con fattura n.65 in data 03.09.2012

Per la voce autocarri e macchine operatrici il valore di piano è complessivamente di € 21.862.

Relativamente a i predetti beni si osserva quanto segue:

per il fuori strada Mitsubishi Pajero targa si ritiene, tenuto conto dell'andamento cedente del mercato, di esprimere una valutazione di € 12.000,00, inferiore di € 5.000,00 rispetto alla valutazione della precedente relazione peritale dello



scrivente (procedura n.6/2012), che riportava una valutazione di € 17.000,00 (fatta propria dal piano);

per l'Autocarro Volvo Targa con montato Impianto Ecomix (a cui si è fatto riferimento al precedente paragrafo 4.1 A) dal piano risulta che è in corso la procedura di riscatto dell'Ecomix dalla società di Leasing per € 15.438,00 al fine di potere vendere l'autocarro completo dell'impianto Ecomix. Il valore di acquisto offerto da per l'autocarro Volvo completo di impianto è di € 20.300,00 prezzo che, dedotto il riscatto dal leasing, diventa € 4.862,00.

Pertanto risulta una rettifica rispetto ai valori di piano per questa voce di cespiti di € 4.862,00 + € 12.000,00 - € 21.862,00 = - € 5.000,00

5.1.4 Automezzi e mezzi d'opera per cui sono in essere contratti di leasing non assistiti da garanzie di terzi.

Autocarro Volvo FM 84 R targa _____
acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n. 2082385 stipulato con
in data 03.09.2009. Costo della fornitura €
126.000,00.

Faceva parte dell'offerta _____), ma è stato
restituito alla società di Leasing.

Per esso lo scrivente conferma la valutazione di € 52.000,00 di cui all'allegato A.1 della precedente relazione peritale (procedura 6/2012).

Escavatore Hyundai Robex 145 LCR-9
acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n. 54227 stipulato con
in data 26.04.2011. Costo della fornitura € 80.000,00.

Era compreso tra i mezzi d'opera nel contratto di affitto di ramo di azienda però l'affittuario non intende più subentrare nel contratto di Leasing (come sembrava invece in un primo tempo) e pertanto detto mezzo sarà riconsegnato alla società di Leasing.

Per esso lo scrivente conferma la valutazione di € 35.000,00 di cui all'allegato A.2 della precedente relazione peritale (procedura 6/2012).

Autovettura Audi Q5 targa _____
acquisito dalla _____ con contratto di Leasing n. 2082385 stipulato con
in data 19.11.2009. Costo della fornitura € 43.750.

Da informazioni raccolte sul mercato delle automobili usate, tenuto conto delle caratteristiche del mezzo, e in particolare delle condizioni di uso dello stesso, lo scrivente esprime per esso una valutazione di € 18.000,00.

5.2 Impianti generici e specifici, fissi e mobili.

5.2.1 Impianti in Leasing.



A) Impianto mobile per la produzione di conglomerati bituminosi Marca Bernardi Mod. MIC 125 E220 Mobile.

Con riferimento alla precedente relazione peritale (procedura n.6/2012), lo scrivente ha constatato, che, a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte di _____, l'impianto è stato smontato e trasferito c/o l'acquirente.

Di conseguenza questo impianto non è più presente sull'area del complesso di San Damiano e non appartiene più alla

Si osserva inoltre segue.

Fra gli obblighi della _____ era compreso lo smontaggio dell'impianto. Per quest'ultima opera lo scrivente aveva ipotizzato nella precedente relazione un costo di € 30.000,00. Inoltre dal punto di vista finanziario il valore dell'offerta doveva essere ridotto naturalmente del saldo del leasing.

Nel piano (pag. 39) è scritto che il corrispettivo fatturato a _____ è stato di € 500.000 (prezzo pattuito) - € 248.543 (residuo leasing) - € 6.242 (spese smontaggio sostenute direttamente da _____).

Va tenuto però conto, come indicato nel piano (pag.32), che alle spese di smontaggio vanno aggiunti € 18.000,00, che si riferiscono al bitume e olio BTZ (venduti con l'impianto) e al gasolio (utilizzato nei lavori), che nella precedente relazione erano stati valutati rispettivamente € 9.700,00 e € 8.300,00.

Inoltre è stato riferito allo scrivente che la _____ ha sostenuto direttamente ulteriori spese per operazioni di smontaggio dell'impianto, eseguite da suo personale. Lo scrivente non è a conoscenza dell'entità e dei costi di queste operazioni.

B) Altri impianti in leasing.

(debito verso società di Leasing assistito da garanzie personali del socio della società in liquidazione, sig. _____).

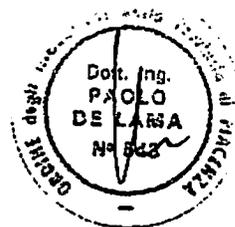
B.1 Impianto di frantumazione selezione e stoccaggio materiali inerti.
Fornitore Continental Nord di Pastrengo (VR).

Questo impianto è ancora presente sull'area del complesso di San Damiano.

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012).
€ 350.000,00

Valutazione indicata nel piano.
€ 350.000,00

Lo scrivente conferma però le riserve espresse nella precedente relazione da lui redatta, in considerazione anche del tempo trascorso.



Nessuna offerta economica concreta per l'impianto è finora pervenuta alla
. Non c'è nessuna ipotesi realistica che l'impianto possa riprendere a
funzionare a breve. In più i gruppi elettrogeni, che assicuravano la fornitura
dell'energia elettrica e quindi il funzionamento dell'impianto, sono stati venduti (erano
compresi nell'offerta). È probabile quindi che l'impianto rimanga fermo
per lungo tempo, privo di manutenzione, con la prospettiva di deteriorarsi rapidamente.

Pertanto non si ritiene più realistica la valutazione di € 350.000,00, formulata nella
precedente relazione.

Si ritiene pertanto di indicare una valutazione prudentiale di € 250.000,00.

*Dal piano (pag.62) risulta che il debito residuo verso la società di leasing è di €
529.564. Si può ipotizzare quindi la restituzione dell'impianto alla società di leasing.*

La mancanza dell'impianto di frantumazione renderebbe però meno agevole la vendita
dell'area di san Damiano, che ha classificazione urbanistica "Impianto fisso di
trasformazione degli inerti".

B.2 Impianto di filtro pressa. con sede a Massa (MS).

Questo impianto è ancora presente sull'area del complesso di San Damiano.

Valutazione dello scrivente nella precedente relazione peritale (procedura n.6/2012)
€ 155.000,00

Valutazione indicata nel piano.
€ 150.000,00

Per questo impianto valgono le stesse considerazioni fatte per l'impianto di
frantumazione, selezione e stoccaggio materiali inerti.

Pertanto non si ritiene più realistica la valutazione di € 150.000,00, formulata nella
precedente relazione.

Si ritiene pertanto di indicare una valutazione prudentiale di € 100.000,00

*Dal piano (pag.62) risulta che il debito residuo verso la società di leasing è di €
249.251. Si può ipotizzare quindi la restituzione dell'impianto alla società di leasing.*

La mancanza dell'impianto filtro pressa renderebbe però meno agevole la vendita
dell'area di san Damiano che ha classificazione urbanistica "Impianto fisso di
trasformazione degli inerti".



5.2.2 Impianto frantumazione macerie.

Questa operazione veniva svolta dall' apparecchiatura denominata Svedala Rimac LM1206hd Crawler Jaw Crusher compresa nella proposta di acquisto con partecipazione della società (n.62 della proposta di acquisto), e compresa in quelle vendute con fattura n. 64 in data 12.07.2012.

Di conseguenza questa apparecchiatura non è più presente sull'area del complesso di San Damiano e non appartiene più alla

5.2.3 Altre attività materiali

Lo scrivente ha constatato che la situazione non è cambiata rispetto a quanto riportato nella sua precedente relazione peritale, a cui si rimanda, salvo alcune modeste differenze di cui si dirà di seguito.

A.1 Residui impianti specifici e attrezzature.

Sono stati naturalmente esclusi gli impianti già considerati in precedenza - impianto di frantumazione inerti, impianto di produzione conglomerati bituminosi, impianto filtropressa e l'attrezzatura per la frantumazione delle macerie (Svedala Rimac Crawler Jaw Crusher - n.62 dell'offerta).

Rimangono attrezzature varie, quali piastre vibranti, martelli demolitori, costipatori, pompe idrauliche, ponte per auto, taglia giunti, troncatrici, oltre a utensileria minuta di officina ecc.) di cui all'elenco allegato B della precedente relazione, che si conferma.

Valore contabile residuo € 23.188,92

Valutazione € 15.000,00

Nel Piano (pag. 37) è stata confermata la valutazione di perizia dello scrivente di € 15.000. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

A.2 Costruzioni leggere

Trattasi di sostanzialmente di prefabbricati vari di cui all'elenco allegato B della precedente relazione, che si conferma.

Valore contabile residuo € 2.858,46

Valutazione € 2.000,00



Nel Piano (pag. 38) è stata confermata la valutazione di perizia dello scrivente di € 2.000. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

A.3 Mobili ed arredi - Macchine elettroniche.

Come già detto, nella porzione est del capannone di Godi, al primo piano, sono stati ricavati degli uffici, in totale n.6 uffici e una sala riunione. Gli uffici sono stati ammobiliati. Ci sono mobili vari (armadi, scaffalature, scrivanie, tavolo riunione, sedie, poltroncine).

Altri mobili si trovano negli uffici della palazzina adiacente di proprietà esclusiva del sig. _____, che è stata oggetto di valutazione al paragrafo 2.1 della presente relazione

L'elenco allegato B riporta quelli più recenti che si ritiene conservino un qualche valore.

Valore contabile residuo € 6.632,68

Valutazione € 5.000,00

Nel Piano (pag. 38) è stata confermata la valutazione di perizia dello scrivente di € 5.000. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

Circa le macchine elettroniche, il libro cespiti dice che negli anni scorsi sono stati acquistati dalla società soprattutto computer portatili. È stato reperito nella palazzina uffici di cui al paragrafo 2.1 della presente relazione anche un server che gestisce alcuni terminali distribuiti negli uffici. Dato che però non sono recenti (il più recente risale al 2009) e data la velocissima obsolescenza di macchine e sistemi elettronici non si ritiene di attribuire ad essi alcuna valutazione.

Si allega prospetto (allegato B) con l'elenco valorizzato delle voci di cui sopra.

6. MATERIE PRIME E DI CONSUMO

Lo scrivente fa riferimento a quanto riportato nell'allegato C della precedente relazione, che si conferma, con le seguenti precisazioni.

Nella precedente relazione erano state considerate le seguenti voci.

- a) Materiali inerti del piazzale di san Damiano.
- b) Pneumatici nel deposito di Godi.
- c) Filtri per automezzi del deposito di Godi.
- d) Bitume e Olio BTZ dell'impianto di conglomerato bituminoso.
- e) Gasolio dei serbatoi dell'impianto di distribuzione carburanti di Godi



I quantitativi della voce a) sono rimasti invariati.

Per quanto riguarda la voce b), non ci sono più i 48 pneumatici 265/70 R 19,5 che erano di pertinenza dell'impianto di produzione di conglomerato bituminoso. Peraltro questi pneumatici non erano stati valorizzati nella precedente relazione.

I quantitativi della voce c) sono rimasti invariati.

I quantitativi della voce d) e e) non ci sono più (come riferito al paragrafo 5.2.1 A) della presente relazione).

Le valutazioni delle voci a) e b) sono state effettuate con riferimento a prezzi di mercato degli inerti e dei pneumatici.

La valutazioni delle voci c) sono state effettuate con riferimento ai prezzi di acquisto e quindi pur trattandosi di voci di corrente mercato, sono state ridotte prudenzialmente del 30%.

Si allega prospetto (allegato C) con l'elenco valorizzato delle voci di cui sopra, di cui si da la sintesi di seguito.

Materiali inerti piazzale san Damiano	€	70.000,00
Pneumatici deposito Godi	€	6.500,00
Filtri automezzi deposito di Godi	€	3.500,00
Totale	€	80.000,00

Nel Piano (pag. 38) è stata confermata la valutazione di perizia dello scrivente di € 80.000. Pertanto l'importo del piano si ritiene verificato.

Piacenza 06.04.2013

Il Perito stimatore
Paolo De Lama
Dott. Ing. PAOLO DE LAMA (dott. ing. Paolo De Lama)
No 543

