
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI CONCORDATO CON CONTINUITÀ AZIENDALE

SITIE - IMPIANTI INDUSTRIALI S.p.A.

N° 02/2020

Giudice delegato: **Dott. Anna Ghedini**

Commissario Giudiziale: **Dott. Valter Bignozzi**

Commissario Giudiziale: **Dott.ssa Raffaella Margotti**

**Valutazione della congruità
dell'integrazione del piano concordatario.
Valutazione della congruità dell'ipotetico
valore di vendita in funzione del canone
locativo annuo proposto.**

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
Codice fiscale: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: info@studiocervellati.com

Firmato digitalmente da
michele cervellati

CN = cervellati michele
O = COLLEGIO DEI GEOMETRI DI FERRARA/P.iva: 800068903
T = GEOMETRA
SerialNumber = TJNIT-CRVMHL65E03A944M
e-mail = info@studiocervellati.com
C = IT

Compendio immobiliare composto da capannone al piano terra, palazzina ad uso uffici al piano terra e piano primo, archivio al piano terra, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 6, 6/A, 4/O, e num. due capannoni al piano terra con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 4/G n. 4/H, 4/I e cc.nn. 4/L, 4/M.

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO SI STIMA:

Identificativo corpo:

Quota di 1/1 della piena proprietà di compendio immobiliare composto da capannone al piano terra, palazzina ad uso uffici al piano terra e piano primo, archivio al piano terra, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.n.

num. due capannoni al piano terra con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 4/G n. 4/H, 4/I e cc.nn. 4/L, 4/M.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di SITIE - IMPIANTI INDUSTRIALI S.p.A.

Cod. Fiscale: 01038020382 - sede: Roma, viale Tiziano 80.

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

SITIE – IMPIANTI INDUSTRIALI S.p.A. con sede a Roma (RM), viale Tiziano 80, c.f. 01038020382 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 95, particella 520, subalterno 1

indirizzo via Giovanni Finati c.n. 4/G, 4/H, 4/I piano terra, Comune di Ferrara, categoria D/1, classe ==, consistenza ==, superficie catastale totale ==, rendita € 9.698,00.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e/o come indicata agli atti catastali.

Catasto Terreni del Comune di Ferrara (FE):

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della proprietà per l'area di SITIE - IMPIANTI INDUSTRIALI S.p.A.

Cod. Fiscale: 01038020382 - sede: Roma, viale Tiziano 80.

Precisazioni in relazione ai lastrici solari:

Si precisa che i lastrici solari sovrastanti la palazzina uffici (Corpo 1) ed i lastrici solari sovrastanti i capannoni industriali (Corpi 2, 4 e 5) sono occupati da impianti fotovoltaici per la proprietà superficiaria in capo alla società AURORA 2010 S.R.L. con sede in Roma (RM), c.f. 10791861007 (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria).

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate lievi difformità.

In particolare risulta una differente distribuzione interna rispetto le planimetrie catastali esaminate.

(Per una più dettagliata descrizione delle difformità riscontrate si rimanda alla relazione tecnica di stima a corredo del piano di concordato)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: industriale.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dall'impresa SITIE – IMPIANTI INDUSTRIALI S.p.A. con sede a Roma viale Tiziano 80.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Omissis.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Omissis.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Omissis.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima, sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, e come eventualmente indicate nei rogiti di provenienza.

(Per una più dettagliata descrizione delle eventuali servitù e limitazioni d'uso si rimanda alla relazione tecnica di stima a corredo del piano di concordato)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Omissis.

4.2.2 Pignoramenti:

Omissis.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Omissis.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Omissis.

4.3 Misure Penali

Omissis.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Omissis.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SITIE IMPIANTI INDUSTRIALI S.P.A. con sede a Roma viale Tiziano 80, per la quota di 1/1 della proprietà **dal 18/04/2019 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di trasferimento di sede sociale Notaio Francesco Cristofori in data 18/04/2019 rep. 77646Il sopracitato atto di compravendita interessa gli immobili di cui al Foglio 95, mapp.li 339 sub. 1, mapp. 520 sub. 1, mapp. 390 sub. 1 e mapp. 472.

Si precisa inoltre che gli immobili di cui al foglio 95, : 2, mapp. 520 sub. 2 e mapp. 520 (impianti fotovoltaici sulle coperture/lastrici solari dei fabbricati in stima) sono, per la quota di 1/1 della proprietà della Soc. AURORA 2010 S.R.L. per la quota di 1/1 della proprietà superficaria, in forza di atto di compravendita del Notaio Federico Marianelli di Parma, in data 23/12/2019 rep. 2222.

Quota di 1/1 della piena proprietà di compendio immobiliare composto da

**ium. due capannoni
al piano terra con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni
Finati cc.nn. 4/G n. 4/H, 4/I e cc.nn.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di SITIE IMPIANTI INDUSTRIALI S.P.A.

Il compendio immobiliare nel suo insieme è collocato nell'area denominata "Piccola e Media Industria" in Cassana di Ferrara, con accesso dalla Via Finati, ed ubicata nelle vicinanze del casello autostradale di Ferrara Nord dell'autostrada A13.

Il compendio immobiliare è composto da due distinti lotti di terreno fronti-stanti, ma separati dalla Via Finati.

Il primo ad Ovest della superficie di circa mq 10.838, ed il secondo ad Est della superficie di circa mq 6.878, e quindi per una superficie complessiva di circa mq 17.716.

Entrambi i lotti di terreno sono completamente recintati con recinzione di altezza di ml 1.80 e realizzata da muretto in c.a., e sormontato da pannelli in profili metallici tipo "orsogrill".

Gli accessi avvengono con cancelli pedonali e carrabili automatizzati in acciaio zincato. Le aree esterne dei piazzali sono completamente pavimentate con impianto d'illuminazione perimetrale con lampioni di altezza di ml 8.00 e corpi illuminanti sui prospetti degli edifici.

La zona in cui insiste il complesso e detto è del tipo "industriale", circondata da altre attività, con viabilità di ampie dimensioni, e dedicata al traffico veicolare di mezzi pesanti.

Mentre risulta singolarmente appartata, in quanto posizionata alla termine del vicolo cieco di Via Finati con buona disponibilità di parcheggi situati alla destra e sinistra della pubblica via.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con strutture prefabbricate in c.a., impermeabilizzazione in copertura, tamponamento verticale esterno con pannelli in c.a. con finitura in ghiaino lavato.

OMISSIS

Rapporto di stima Concordato pieno con continuità aziendale - n. 02/2020

Valutazione della congruità della integrazione del piano concordatario.
Valutazione della congruità dell'ipotetico valore di vendita in funzione
del canone locatizio annuo proposto.

MISSIS

Civico 4/G, 4/H e 4/I – Magazzino

CORPO 5) Magazzino industriale, costituito da un edificio al piano terra destinato ad officina/magazzino con un ufficio, servizi igienici, spogliatoio, centrale termica con accesso dall'esterno.

Il pavimento è del tipo in cemento liscio con finitura superficiale al quarzo.

I locali ufficio e servizi hanno il pavimento in ceramica e le pareti sono rivestite in ceramica.

L'officina/magazzino è dotata di 4 portoni di ampie dimensioni per il carico e scarico delle merci e di altrettante uscite di sicurezza pedonali

Interamente riscaldata con ventilconvettori ad aria, impianto elettrico perimetrale con canalette in acciaio e comandi a parete, illuminazione a soffitto.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

Vedi tabella che segue. Le superfici sono misurate al lordo delle murature d'ambito.

Corpo 1, 2 e 3

Ferrara (FE)

OMISSIS

Corpo 5

Ferrara (FE)

Fabbricato ad uso industriale capannone comprensivo di ufficio al piano terra (Corpo 5), sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 4/G, 4/H, 4/I, con corte esclusiva.

	Fogli o Mapp	Sub.			
Capannone	95	520	1	piano terra	mq. 1 653,00
Area cortiliva esclusiva	95	520	1	piano terra	mq. 2 208,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, oltre ad aver tenuto in considerazione ogni precisazione indicata nella perizia allegata al piano di concordato.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi

avvertenze e limiti della perizia allegati in allegato e parte integrante della perizia) anche se non esplicitati in perizia, che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Si espone quindi una valutazione a valore di mercato che tenga conto di un congruo arco temporale necessario reperire un acquirente qualificato che possa apprezzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in stima.

Si formulerà poi una valutazione che tenga conto di una vendita a pronto realizzo, parificata ad una valutazione effettuata nell'ambito di procedura fallimentare, ed in tal caso il valore di mercato stimato verrà abbattuto della percentuale pari ad almeno oltre il 50÷60%, che corrisponde ad una riduzione del valore di mercato di circa 15% per l'immediatezza della vendita, con un successivo abbattimento del 25% per un ipotetico valore minimo a base d'asta, ed una ulteriore riduzione del valore così ottenuto del 15÷20%, con una ipotesi di aggiudicazione al secondo/terzo esperimento d'asta.

In base all'esperienza dello scrivente il valore così ottenuto è quindi verosimilmente corrispondente ad un valore che presupponga un'immediatezza di vendita e di pronto realizzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico del Comune di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione:

Compendio immobiliare composto da

ter

il r

due capannoni al piano

terra con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 4/G n. 4/H, 4/I

OMISSIS

Rapporto di stima Concordato pieno con continuità aziendale - n. 02/2020

Valutazione della congruità della integrazione del piano concordatario.

Valutazione della congruità dell'ipotetico valore di vendita in funzione del canone locatizio annuo proposto.

OMISSIS

Corpo 5

Ferrara (FE)

Fabbricato ad uso industriale capannone comprensivo di ufficio al piano terra (Corpo 5), sito in Comune di Ferrara (FE), via Giovanni Finati cc.nn. 4/G, 4/H, 4/I, con area cortiliva esclusiva.

	Et	map	sub							
Capannone	95	520	1	piano terra	mq.	1 653,00	€./mq.	350,00	= €.	578 550,00
Area cortiliva esclusiva	95	520	1	piano terra	mq.	2 208,00	€./mq.	incidenza compresa nei valori di stima		
								€.		578 550,00

OMISSIS

Rapporto di stima Concordato pieno con continuità aziendale - n. 02/2020

Valutazione della congruità della integrazione del piano concordatario.

Valutazione della congruità dell'ipotetico valore di vendita in funzione del canone locatizio annuo proposto.

OMISSIS

Rapporto di stima Concordato pieno con continuità aziendale - n. 02/2020

Valutazione della congruità della integrazione del piano concordatario.

Valutazione della congruità dell'ipotetico valore di vendita in funzione del canone locatizio annuo proposto.

OMISSIS

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa catastale,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 10/02/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati