

TRIBUNALE DI PESARO

sezione fallimentare



Concordato pieno in continuità aziendale : MAZZINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

N° 6 /2020

Giudice delegato: DOTT. LORENZO PINI
Commissario giudiziale : DOTT. MAURIZIO UGOLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oggetto: beni immobili non compresi nella stima allegata alla
procedura di concordato

Consulente nominato dalla procedura

geom. Franco Tonucci

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

STIMA BENI IMMOBILI DELLA SOC. MAZZINI S.R.L. - PROCEDURA N° 6/2020

Premessa:

Il sottoscritto geom. Franco Tonucci, con studio in Pesaro via F.Cassi n° 35 , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Pesaro e Urbino, al n° 922 , su nomina del Dott. Maurizio Ugolini , in qualità di Commissario liquidatore della soc. Mazzini s.r.l. con sede in Pesaro via degli Abeti n° 7/A con codice fiscale n° 02077400410 (ex Mulazzani G&G s.r.l.) , procedeva alla verifica urbanistica, catastale e stima dei beni decritti nella perizia allegata alla procedura N°6/2020 .

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

a)- Area edificabile con destinazione industriale , Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo loc. Talacchio.

DETTAGLIO E STIMA IMMOBILE LOC. TALACCHIO DI COLBORDOLO COMUNE DI VALLEFOGLIA:

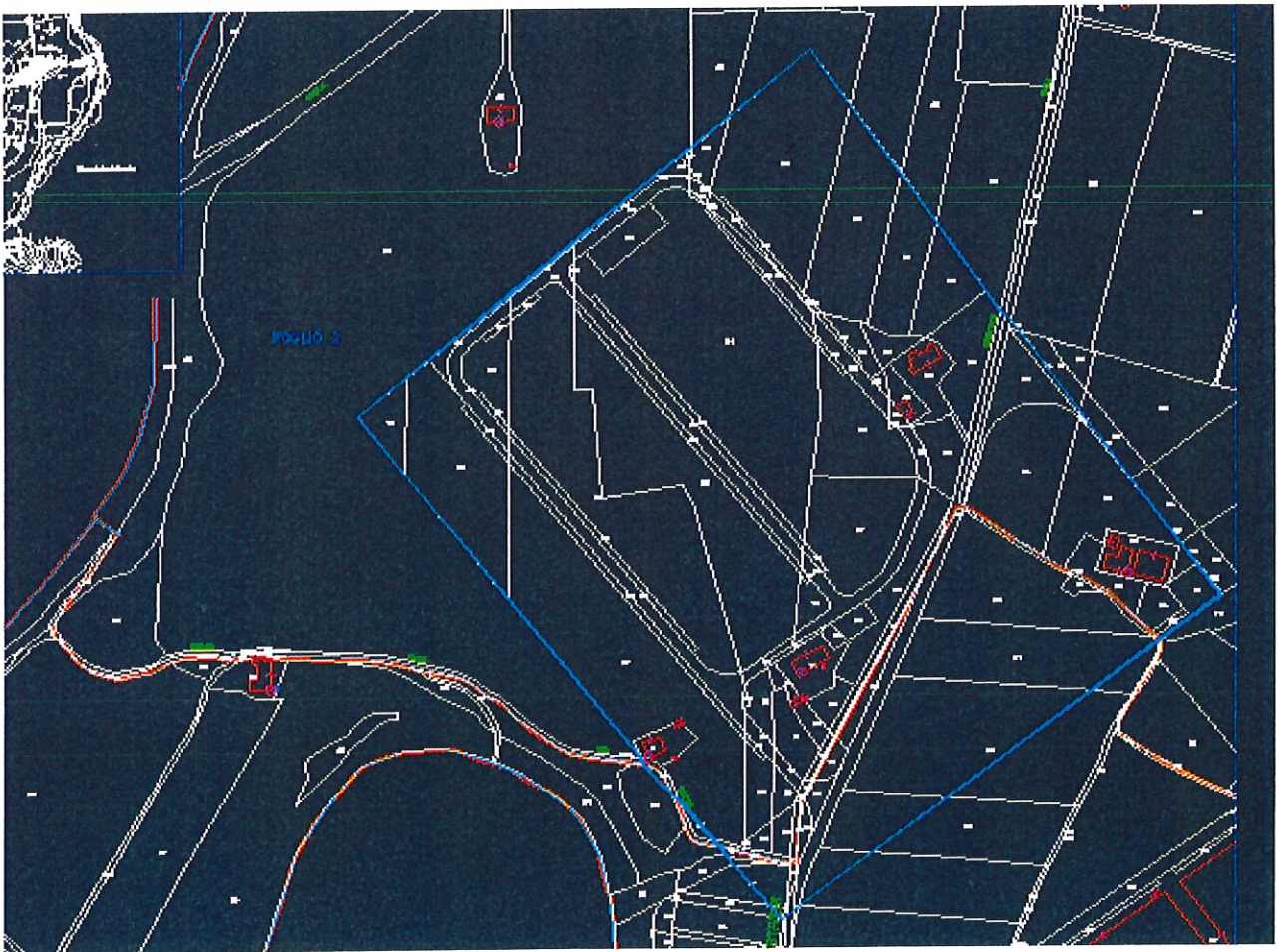
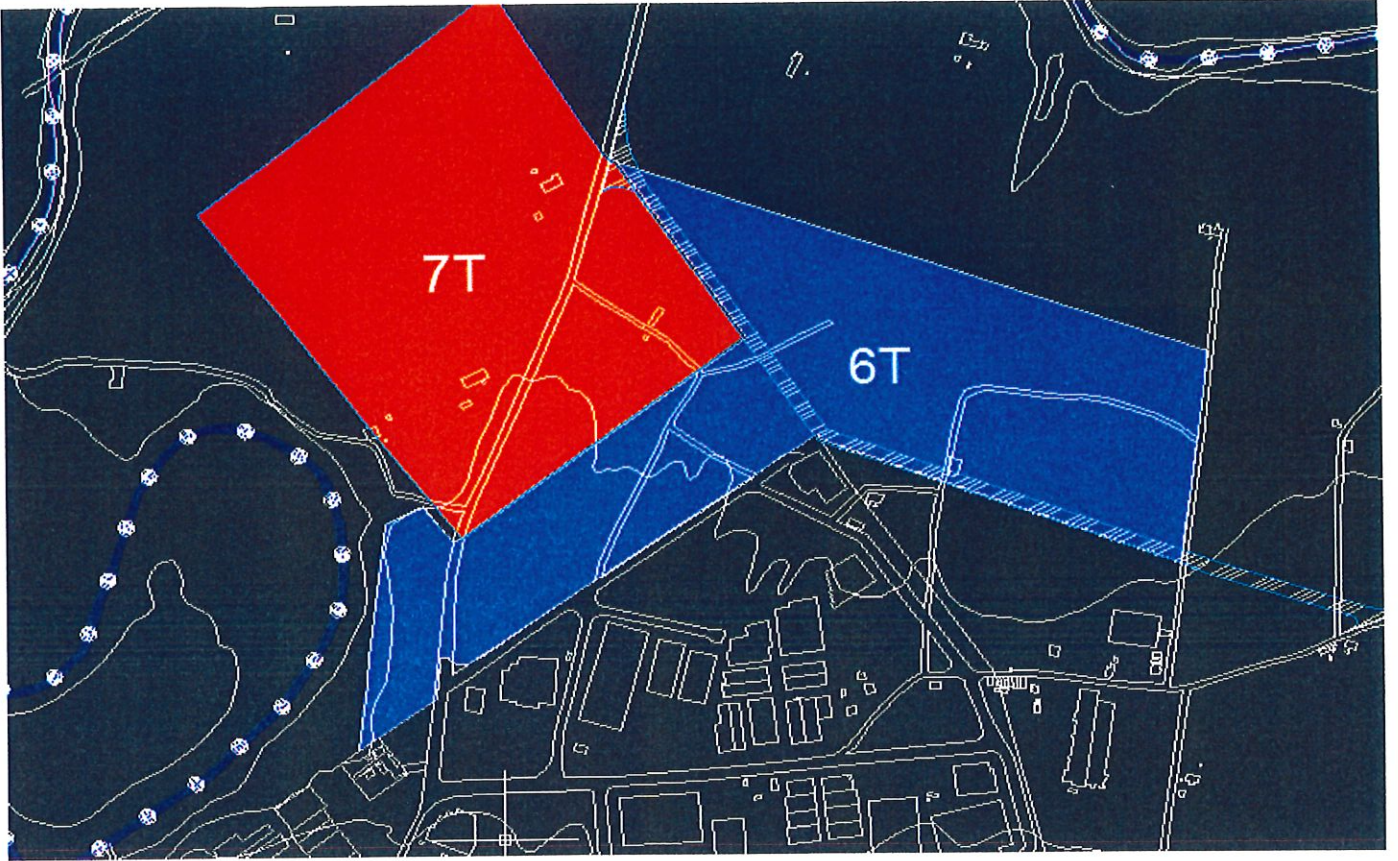
1- Individuazione Territoriale – Urbanistica

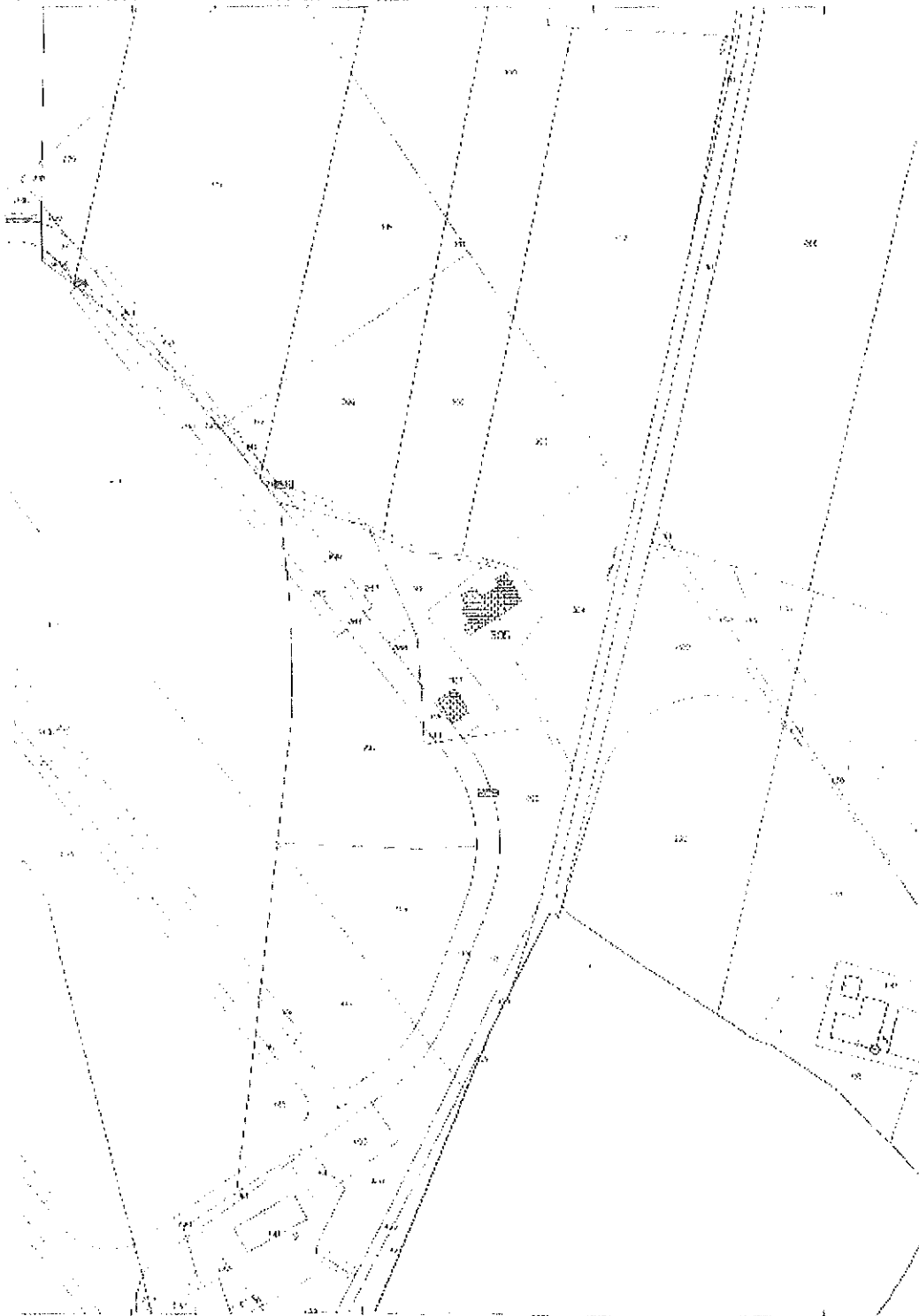
Il lotto di terreno di proprietà della ditta MAZZINI SRL è ubicato nella piana di Talacchio in prossimità della zona industriale; trattasi di una zona a destinazione strettamente produttiva ed artigianale composto prevalentemente da capannoni di medio-grandi dimensioni.

I principali servizi ed infrastrutture sono rintracciabili nel raggio di qualche chilometro.

La viabilità è da considerarsi soddisfacente: la località di Montecchio distante circa 5 km, altre aree industriali (Z.I. Via Pantanelli a 6-7 km, Z.I. Borgo S.Maria a 8-9 Km, ecc.) sono agevolmente raggiungibili così come il casello autostradale A14 di Pesaro a circa 15 km.

L'area è ricompresa nel vigente PRG del Comune di Vallefoglia (ex. Comune di Colbordolo) all'interno di un comparto a destinazione industriale e precisamente il - comparto 7T - di cui la società MAZZINI SRL è proprietaria di un secondo lotto di terreno avente superficie territoriale di 30.000 mq con una superficie edificatoria di circa 12.000 mq; Segue uno stralcio del comparto 7T ed a seguire il dettaglio





Estratto di mappa



Immagini ©2022 Maxar Technologies, bas cartografici ©2022 50 m



partita:

- * con la quale per legge sottoscritta il 23 marzo 2012 la Malazzoni spa spa dava atto che alla data del 30.6.2012 l'Opera Pia Fagnola Palestrina aveva già maturato nel suo confronti un credito pari a 23.108,00 € (ventitremilunomillesantottantaquattro/100) e cessando il titolo di credito l'IO dovuta e nei rispettivi confronti;
- * che in conseguenza alla data del 30.06.2012 la Malazzoni S.p.A. S.R.L. non ha corrisposto liberamente come all'Opera Pia Fagnola Palestrina;
- * che alla data del 30.06.2012 della stessa medesima per legge per la stipula del contratto definitivo non era stata stata sottoscritta la convenzione attuativa del piano particolareggiato dell'area oggetto della permessa paesistica;
- * che le condizioni sopravvissute stabilite nel contratto preliminare di permuta di cosa presente con una terra stipulato in data 23.06.2010 preesistente la sottoscrizione della convenzione attuativa del piano particolareggiato dell'area oggetto della permessa paesistica, appaiono esse state di difficile e addirittura impossibile conseguimento (preesistente) al venire in adempimento del bene fatto che la Malazzoni S.p.A. S.R.L. aveva promesso di cedere in permuta già a prima istanza del corrispettivo, tenuto per l'acquisizione del terreno edificabile della superficie di mq. 45.751;
- * che in merito la Malazzoni S.p.A. S.R.L. è stata condannata in una sentenza di merito a seguito del provvedimento emesso nel luglio 2011 dal Tribunale di Caserta della superficie complessiva di mq. 45.751 in permuta nell'Opera Pia Fagnola Palestrina, originariamente oggetto del contratto preliminare datato 20.06.2010 risultante dalla matricola catastale come segue: R.C.7. del Comune di Calabardo, 1. foglio 2 parte 1 numeri 270 - 200 - 201 - 247 - 283 - 291 - 285 - 286 - 287 - 248 - 295 - 244 - 255 - 246 - 257 - 263 - 274 - 301 - 308 - 325 - 331 - 332 con 2921 - 293 e 294 (ex 2651 - 265 e 296 (ex 251) - 297 e 300 con 301 e ex fabbricati di risulta con annessa parte ed accessori ora riportata a Catasto fabbricati del Comune di Calabardo al foglio 2 parte 1 mappa 301 sub 1, cat. A/4 e ora a mappa 300 sub 2, cat. A/4 mentre al Catasto terreni a foglio 2 parte 1 numeri 200 (ex 277/1), 303 (ex 277/1), 307 (ex 277/1), 308 (ex 277/1) e 309 (ex 277/1), tutti dati urbani, per una superficie complessiva, tra oggetto e sequenza, di mq. 4.100.

Nota di deposito
 1/2012
 Malazzoni S.p.A. S.R.L.
 Fagnola Palestrina

UFFICIO DEL REGISTRO

è considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, con la presente scrittura privata, ha valore ad ogni effetto di legge, le parti

concordano quanto segue:

1. di approvare preliminarmente al punto di cosa presente l'acquisto dell'immobile di proprietà Opera Pia Fagnola Palestrina con una terra del 30.06.2012 viene mostrato del presente anche tra le parti di quale dunque ogni effetto successivo;
2. la Malazzoni S.p.A. S.R.L. promette di acquistare dalla Opera Pia Fagnola Palestrina, la parte presente di terreno, terreno edificabile risultante dal provvedimento esecutivo del foglio 2 parte 1 e preesistente il terreno complessivo mq. 10.110,05 individuato come l'atto di cui all'allegato A) sotto il mappa individuata al N.C.7. del Comune di Calabardo, e numeri di riferimento, al foglio 2 parte 1 mappa 199 204 257 295 299 303 304 308 309 281 - 287 - 294 - 295 284 285 282 - 290 e del fabbricato ex parte con annessa parte ed accessori ora riportata a Catasto fabbricati del Comune di Calabardo al foglio 2 parte 1 mappa 301 sub 1, cat. A/4 e ora a mappa 300 sub 2, cat. A/4 nonché al Catasto terreni al foglio 2 parte 1 numeri 200 (ex 277/1), 303 (ex 277/1), 307 (ex 277/1), 308 (ex 277/1) e 309 (ex 277/1), tutti dati urbani, per una superficie complessiva, tra oggetto e sequenza, di mq. 4.100.

3. In prezzo della porzione di cui al punto precedente viene accreditato dalle parti considerande i valori stimati all'anno 2015 in complessivi 991.111,27 € più complessivamente corrisposti dalla Malazzani SAS sgs all'Opera Via Famiglia Balzani nel modo seguente:

- Euro 461.811,21 (quattrocentosessantadue mila ottocentoundici euro ventuno) più interessi e titolo di natura confermativa in data antecedente al 4 luglio 2016;

- Euro 529.300,00 € corrisposti contestualmente alla presente scrittura mediante compensazione del residuo rapporto che risolve a debito dell'Opera Via Famiglia Balzani da atto di compravendita ricevuto in data 09.06.2015 dal Notaio Annunziata Marino in Foro, rep. n. 42415/15890 registrato in data 11.07.2015 e trascritto in data 11.07.2015 stipulato per la cessione di un 277 di ufficio nel predetto atto si stabiliva che l'importo di euro 529.300,00 corrispondeva all'importo versato verso l'Opera Via Famiglia Balzani mediante compensazione da intercedersi in sede di stipula del contratto definitivo di permuta tra i terreni promessi in cessione dall'Opera Via Famiglia Balzani ed il capiente futuro da restituire in parte della Malazzani SAS sgs per la parte predetta nel prezzo atto della impossibilità di vendita in esistenza del capiente, la parte di prezzo versata di essere una la compensazione con il presente atto della sottoscrizione del presente atto per l'Opera Via è liberata da ogni debito preesistente al confronti della MALAZZANI SAS S.R.L. rispetto quanto dovuto dal conto di deposito n. 4.084.77030 05.2510 del Notaio Annunziata Marino in Foro, rep. n. 42415/15890 registrato nel Tribunale Foro in data 26.07.2010 e n. 4679/10 e trascritto in data 27.07.2010 e n. 3255/10;

Operazione di permuta



4. Le parti stabiliscono che LA SPINOLA DEL CASINO DRETTIVO si incarica del terreno indicato con TOPTO 5 di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre il 31.12.2018. In presenza della assenza del terreno indicato la parte più diligente inviterà formalmente l'altra a provvedere alla sottoscrizione del registro e, in assenza di positivo riscontro dall'altra parte, la prima sarà tenuta di rimborsare una penale pari a 200,00 € al giorno per ogni giorno di ritardo da quello indicato come scadenza a quello dell'infettiva registro. Resta salva la facoltà delle parti di addiventare di comune accordo ad una procedura amichevole della parte predetta come termine per la stipula;

5. La Malazzani SAS S.R.L. da voto anteriore al 20.06.2015 ha avuto in gestione la finanza ammontante di un 40,500 di proprietà promessa in permuta dall'Opera Via Famiglia Balzani con contratto preliminare del 06.16.2015 e la ha accreditata e sottoposta, pertanto, le parti confermano che l'11.01.2016 sul contante banca di credito della Malazzani SAS S.R.L. sono stati stabiliti dal preliminare del 06.16.2015 e rilevati nella scrittura di presente. A tale titolo, non avendo provveduto regolarmente al rimborso degli importi MD sui terreni e fabbricati oggetto di permuta anticipati dall'Opera Via Famiglia Balzani, la Malazzani SAS sgs ha a la data odierna accumulato un debito complessivo di Euro 529.300,00 € e di seguito esonerato:

- Euro 20.166,00 € fino al 30.06.2015 più interessi nel fatto di prima sottoscritto al 30.06.2015;

- Euro 31.125,00 € per imposte versate dall'Opera da cui rimborsate dalla società QUARAZZI S.R.L. S.R.L. per il periodo 01.07.2015 - 30.12.2015;

- La Malazzani SAS S.R.L. ha accreditato sull'impegno ovvero di complessivi Euro 529.300,00 € verso ciascuna parte alla sottoscrizione della presente scrittura all'Opera Via Famiglia Balzani un assegno di Euro 529.300,00 € equivalente al solo rimborsamento del debito residuo verso l'Opera Via Famiglia Balzani di Euro 529.300,00 € che verrà saldato con le seguenti modalità: rate mensili di Euro 2.500,00 € caduna da

MARCA DA ROLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
01010190 00002F23 012K2001
00173719 30/03/2022 10:45:10
4528-00088 2410204552E1383
IDENTIFICATIVO 012D1211853734
0 1-20 121185 373 4

versarsi entro il 10 di ogni mese e decorrere da aprile 2010 mediante bonifico bancario sul conto dell'ente sino alla totale estinzione. In caso di tardivo pagamento della rate stabilita la debitrice corrisponderà interessi moratori del 5%.

6. a far data dalla presente scrittura le parti stabiliscono che la Balzanna S&S SRL mantiene il possesso solo del LOTTO A e, limitatamente ad esso, dichiara che l'ICI-IMU relativa a proprio carico sino alla stipula del rogito con cui verrà formalizzato il passaggio di proprietà dall'Opera Pia Famiglia Balzannieri. A tale proposito la Melaranni S&S SRL, entro il termine di 20 giorni prima della scadenza fiscale stabilita per il pagamento dell'ICI, rinverrà dall'Opera Pia la quantificazione dell'imposta dovuta per il LOTTO A e entro 10 giorni dalla ricezione del conteggi sarà tenuta ad eseguire il bonifico dell'importo indicato, in mancanza il Melaranni S&S SRL sarà tenuta a corrispondere sulla somma indicata interessi pari al 5%.

7. a far data dalla presente scrittura il LOTTO B, descritto al 312/1 del Comune di Colbordolo, a seguito di frazionamento, al foglio 2 con i mappali 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 viene definitivamente ed univocamente, possesso dell'Opera Pia Famiglia Balzannieri, la quale è a civiltà unica legittima proprietaria;

8. le parti dichiarano che il presente atto è sottetto a registrazione ed a stesso ne chiedono l'autentica dalla firma e la trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

LE PARTI FIRMANO E SOTTOSCRIVONO

MELARANNI S. & S. S.R.L.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

Giuseppe Melaranni

Giuseppe Melaranni

Fevere, il 02/03/2015

OPERA PIA FES. BALZANNIERI

IL PRESIDENTE

Avv. Cristina Spalini

Cristina Spalini



Identificazione catastale del bene:

Trattasi di terreno censito al C.T. del Comune di Vallefoglia, sez. censuaria di Colbordolo, loc. Talacchio :

F° 2 mappali , 299,394,392,396,398,303,304,308,309,288,287,286,285,284,283,289,290, oltre a fabbricato rurale con annessa corte censito al N.C.E.U. del Comune di Vallefoglia sez. Colbordolo al F° 2 mapp. 305 sub 1 , cat. A4 mapp. 307 sub 2 c/6 oltre a corte identificata dai mappali 305,306,307, 308 e 309 per un totale complessivo pari a mq. 30.110.00

Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato impiegando il criterio di stima del valore di mercato (valore dell'area = valore di mercato dell'immobile finito al quale viene attribuita una percentuale variabile dal 10% al 30% corrispondente all'area fondiaria in relazione al periodo storico di stima .

Segue per l'area oggetto di perizia una superficie edificatoria di 12.000 mq.

Ad un esame del mercato, attualmente, anche in virtù di una crisi economica relativa alle aree produttive, oltre che al fatto del mercato depresso da una eccessiva disponibilità di edifici industriali anche dovuto a procedure fallimentari, si stima possibile e equo attribuire un prezzo di vendita di un immobile nella zona in esame a € 480 per / mq. di SU.


Per cui mq. 12.000x € 480 = € 5.760.000 (cinquemilioni settecentosessantamila). in condizioni normali sarebbe equo attribuire una percentuale pari al 10% dell'area da urbanizzare, essendo ancora nell'ambito della stesura di un piano particolareggiato, oltre al rilascio di eventuali PDC, considerando che allo stato attuale il terreno non risulta essere in proprietà si determina un valore dell'area corrispondente al 6%, **determinando il prezzo finale dell'intero lotto a € 345.600 arrotondati a € 360.000 (trecentosessantamila).**

CONCLUSIONI:

Qui di seguito il riepilogo generale del valore attribuito alle proprietà della Soc. Mazzini s.r.l. oggetto di stima al 25/03/2022 e si riassumono in € . 360.000 (trecentosessantamila).

Pesaro li, 28/03/2022

il tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'S. TONUCI', 'PESARO', and 'N. 922'. The signature is written in a cursive style.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 3969/2022

In data 30 MAR. 2022, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor: Tonucci Franco nato a Pesaro il 22/02/1956, residente a Pesaro in via D.Mazza n° 72 identificato con documento carta identità n° AX 5083303 rilasciato da Comune di Pesaro il quale dichiara di essere iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro al n° 922.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 28/03/22, nell'interesse di MAZZINI SCL. IN LIQUIDAZIONE e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO



IL CANCELLIERE