

**Egr. Commissario Giudiziale
Dott. Silvio Canepa**

**Oggetto: Concordato preventivo Lama Srl in liquidazione n. 10/2022-
Tribunale di Genova
*Precisazione perizia di stima beni immobili in Carasco***

In risposta alla Sua richiesta di specificare le motivazioni che hanno portato alla formulazione di due differenti valori sono ad illustrare quanto segue.

Come ampiamente esposto nella Relazione peritale il capannone oggetto di stima ha caratteristiche intrinseche particolari, fuori dall'ordinarietà, che rendono la stima operazione complessa. Tale problematica si inserisce in un mercato stagnante che vede numerosi altri capannoni, di varie dimensioni e configurazione, in vendita da molto tempo.

Nello specifico il capannone periziando:

- ha spazio esterno ridotto e poco funzionale;
- è diviso in due piani con altezze interne limitate;
- è frazionato in quattro unità immobiliari aventi caratteristiche sensibilmente diverse.

La questione centrale è la commerciabilità dell'immobile: l'esistenza di diverse unità immobiliari potrebbe facilitarne la vendita, permettendo di mettere sul mercato immobili di valore minore appetibili da un più ampio numero di acquirenti. Ma qui si innestano le problematiche sopra descritte a cui si aggiungono la questione della portata del solaio intermedio (non sufficiente per molte attività) e dei rapporti “di condominio” tra le aziende che vi si dovessero insediare, in relazione alle spese comuni preventivate in perizia e legate ad obblighi di Legge necessarie al conseguimento dell'agibilità. Ci si riferisce al rifacimento del tetto attualmente in Eternit e alla messa a norma degli scarichi fognari e alla conseguente incertezza di dover necessariamente agire in solido con i proprietari delle altre unità, con il rischio che vi siano soggetti inerti nell'adempire.

Davanti a questo scenario si è ritenuto di configurare un'operazione immobiliare promossa da un imprenditore che acquisti l'intero capannone per poi rivenderlo ristrutturato e frazionato in modo più funzionale ed appetibile sul mercato. Tale operazione ha però maggiori voci economiche negative in quanto si devono considerare sia le spese di ristrutturazione che l'utile dell'imprenditore stesso; tali voci portano ad ottenere come risultato

finale un valore di stima minore rispetto all'ipotesi di vendita delle unità immobiliari esistenti in tre lotti singoli (avendo accorpato due delle quattro unità esistenti).

Sebbene la disciplina estimativa preveda di assumere come più probabile valore di mercato il più alto ottenibile secondo diversi procedimenti, nel caso in esame si è optato per mantenere l'espressione di due diversi valori in quanto la vendita di lotti separati è sì concretamente attuabile, ma potrebbe portare ad una minore commerciabilità in quanto ad ogni eventuale acquirente rimarrebbe l'incognita della compatibilità con altre attività insediate dagli acquirenti delle unità adiacenti e, visto che lo scopo della vendita è quello di risanare il debito della società in concordato, rimarrebbe alto il pericolo di non vendere tutti e tre i lotti, non potendo così realizzare il massimo valore possibile.

Al fine di giungere alla vendita del capannone, l'ipotesi di messa all'asta dell'intero capannone in un solo lotto è certamente possibile secondo le consuete procedure, mentre la vendita delle unità immobiliari separate dovrebbe essere, per quanto sopra detto, subordinata all'acquisto contemporaneo dei tre lotti da parte di soggetti anche diversi, ma che si leghino tra loro prima della vendita con accordi formalizzati ed opponibili a terzi, in modo da assicurare al concordato l'introito della vendita di tutte le unità immobiliari.

Rapallo, li 16/04/2024

L'Esperto
Arch. Cristiana Mortola