

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n.° 52/2013

Giudice Delegato

dott.ssa Giovanna GOLINELLI

Commissari Giudiziali

dott. Raffaele MOSCHEN

dott. Valter RINALDI

avv. Valter GENTILI

CONCORDATO PREVENTIVO

MMCC INIZIATIVE s.r.l.

Amministratore Unico dott. Sergio Mazzoleni

con sede in Bergamo - Via Verdi n.° 14

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO

arch. Valentino TEANI

Argomenti trattati

1°) Localizzazione intervento	pag. 2
2°) Incarico e quesito proposto	pag. 7
3°) Inquadramento storico.	pag. 8
4°) Inquadramento urbanistico ed edilizio	pag. 10
5°) Consistenza Edilizia LOTTO A (Palazzine Edilizia Libera)	pag. 13
6°) Consistenza Edilizia LOTTO B – C – D (Ville)	pag. 24
7°) Consistenza Edilizia LOTTO E (Convenzionata)	pag. 28
8°) Costi sostenuti	pag. 32
9°) Verifica Permessi di Costruire (P.d.C.)	pag. 38
10°) Rinnovo permessi per completamento opere	pag. 41
11°) Oneri versati	pag. 43
12°) Ipoteche e Trascrizioni	pag. 45
13°) Estratto di mappa	pag. 46
14°) Visure ipotecarie	pag. 47
15°) Visure catastali	pag. 55
16°) Valori di realizzo "Analisi Generale"	pag. 57
17°) Analisi Piano Commerciale MMCC LOTTO A	pag. 63
18°) Stima opere di completamento LOTTO A	pag. 64
19°) Valore di Realizzo LOTTO A	pag. 69
20°) Analisi Piano Commerciale MMCC LOTTO B-C-D	pag. 83
21°) Stima opere di completamento LOTTO B – C - D	pag. 84
22°) Valore di Realizzo LOTTO B – C - D	pag. 93
23°) Analisi Piano Commerciale MMCC LOTTO E	pag.103
24°) Stima opere di completamento LOTTO E	pag.104
25°) Valore di Realizzo LOTTO E	pag.106
27°) Analisi Piano Commerciale MMCC LOTTO F	pag.113
28°) Stima opere di completamento LOTTO F	pag.114
29°) Valore di Realizzo LOTTO F	pag.116
30°) Stima opere di completamento LOTTO G	pag.119
31°) Riepilogo Complessivo costi di completamento	pag. 121
32°) Riepilogo Complessivo valori di realizzo	pag. 123
33°) Stima Saldo = Ricavi - Costi	pag. 126
33°) Conclusioni e considerazioni finali	pag. 129

Localizzazione intervento [REDACTED]

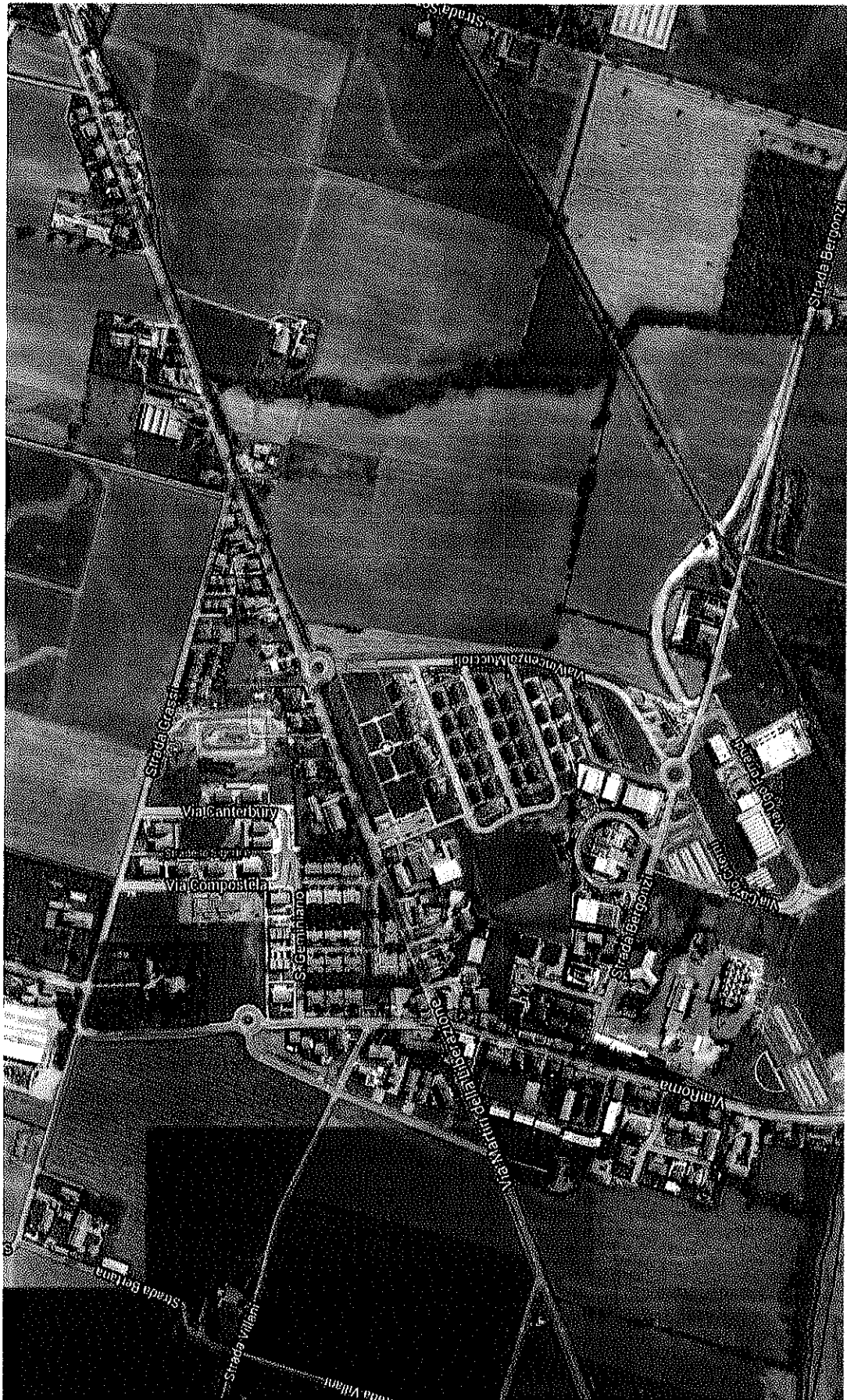


f

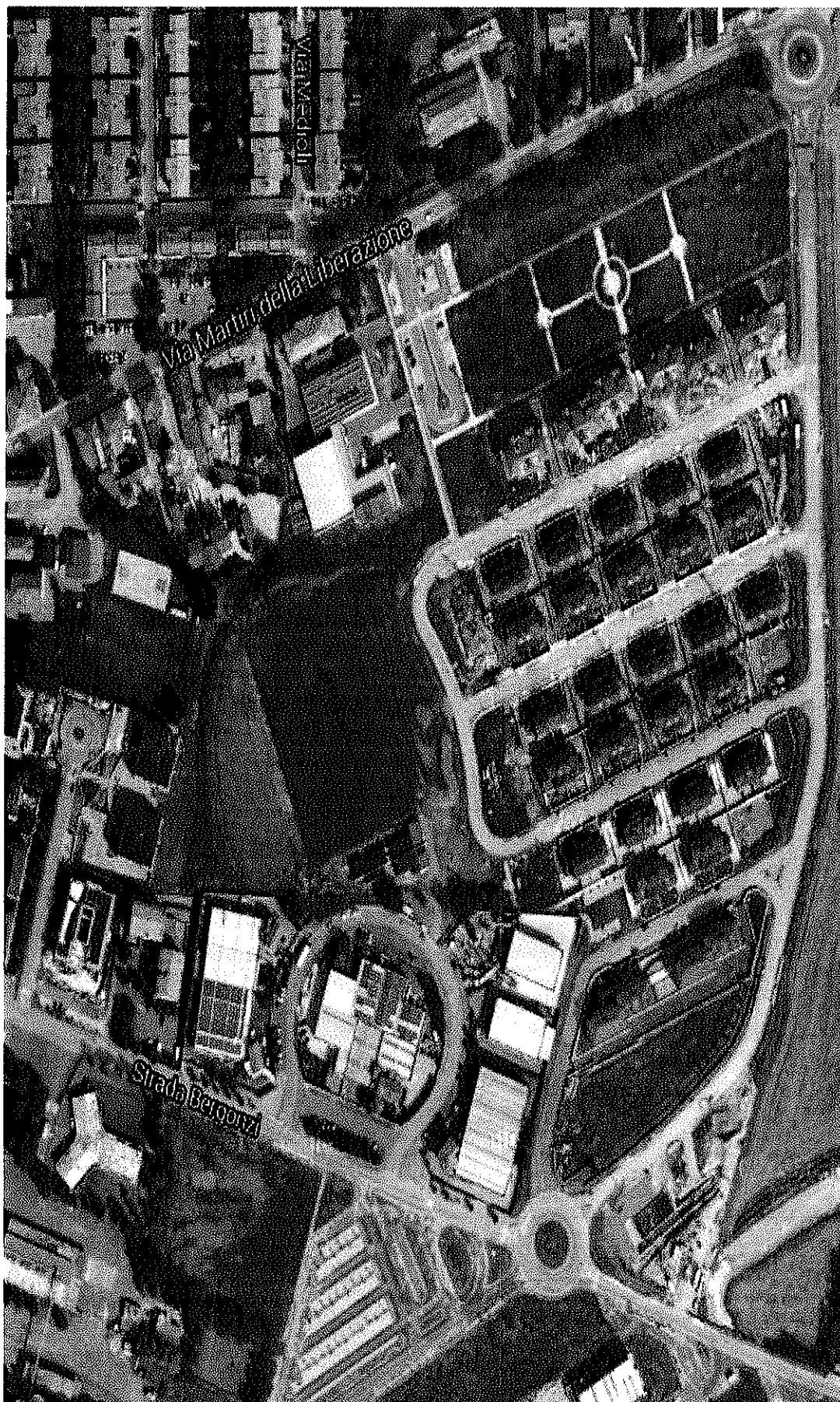
**Individuazione viabilità dal centro di Parma a Vicofertile
distanza km. 6,80**



Insediamiento urbano di Vicofertile

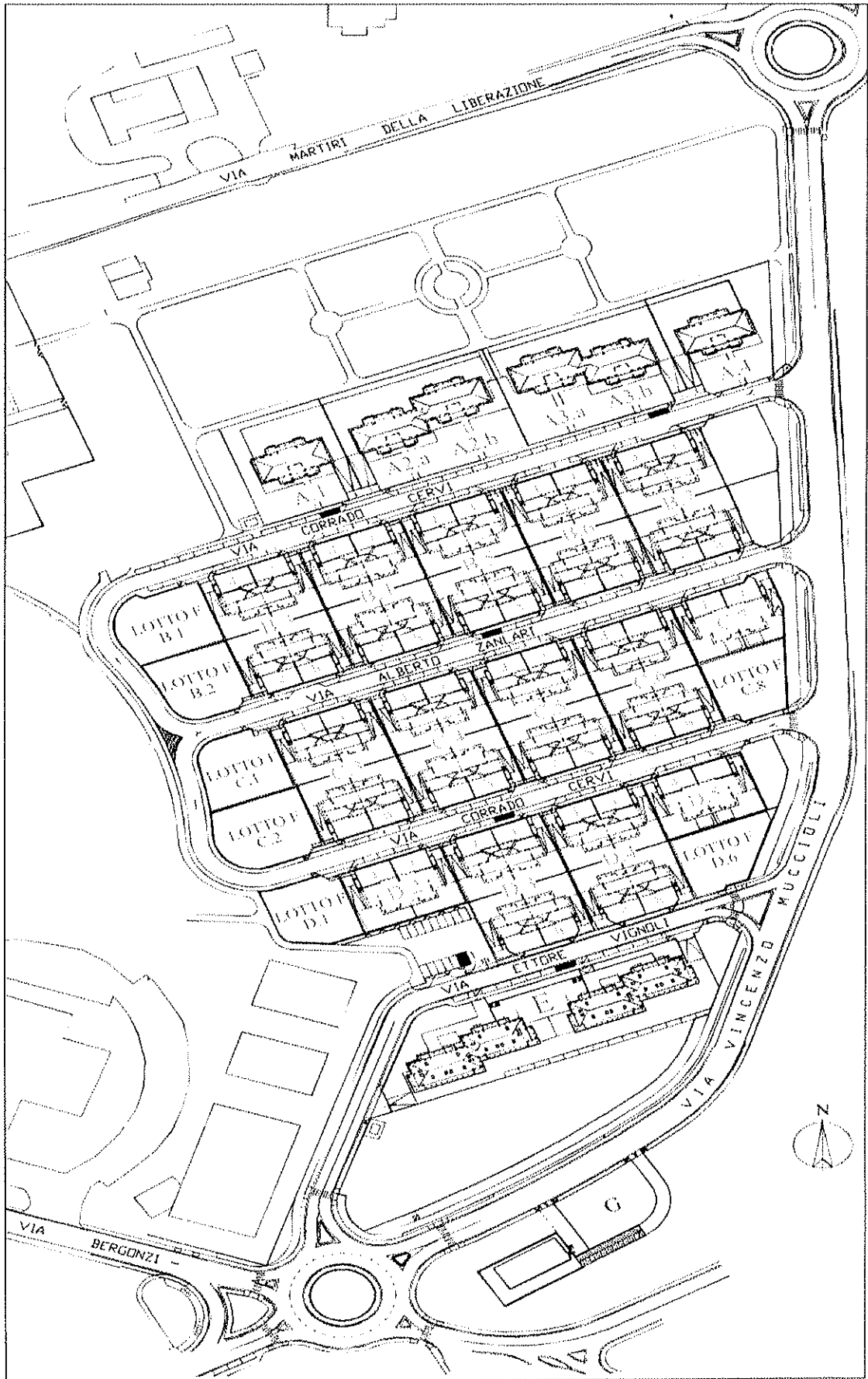


Nuovo quartiere residenziale "ParmaPiù"



T

Individuazione LOTTI DI INTERVENTO



• **INCARICO**

Su istanza dei dott. **Raffaele Moschen**, dott. **Valter Rinaldi**, avv. **Valter Gentili** nella loro qualifica di Commissari Giudiziali della procedura di Concordato preventivo della **MMCC INIZIATIVE s.r.l.** con sede legale in Bergamo, via Giuseppe Verdi n.° 14 P.IVA 03297500161, iscritta REA BG n.° 366030, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante dott. [REDACTED] a seguito della nomina del Giudice Delegato dott.ssa **GIOVANNA GOLINELLI** in data 21/03/2014, che ha ritenuto opportuno nominare un perito estimatore che coadiuvi i Commissari Giudiziali nelle operazioni e attività analiticamente indicate nel corpo dell'istanza e a cui ha sottoposto il seguente

• **QUESITO**

Ritenuta l'opportunità di nominare un perito estimatore che coadiuvi i Commissari Giudiziali nelle operazioni e attività analiticamente indicate nel corpo dell'istanza e più precisamente

- Stima del compendio immobiliare/cantiere nello stato di fatto in cui si trova;
- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura del cantiere sulla base di idonei computi e misurazioni in loco;
- Stima dei possibili valori di realizzo delle unità immobiliari da commercializzare;
- Regolarità dei titoli abilitativi e degli impegni convenzionali assunti con il comune di Parma;
- Audit sul rispetto della sicurezza ed ambiente sui luoghi di lavoro (cantiere);
- Supporto al CCGG per inventariazione e formalità inerenti le trascrizioni ex art. 166 e 88 L.F.
- Ogni ulteriore incumbente connesso alle verifiche da effettuarsi in sede di completamento e ultimazione delle unità immobiliari, ivi compresa la verifica degli adempimenti della lottizzazione dettati dalle P.A. nonché la verifica di congruità dei preventivi per l'espletamento dei lavori, le possibili necessarie varianti e manutenzioni (anche per la sistemazione dei vizi e difformità nel frattempo lamentati da taluni acquirenti) ed, al fine, la verifica di congruità del SAL presentati o delle richieste di pagamento a consuntivo dei lavori conformemente effettuati

N.B. Nella relazione che segue, le richieste del Giudice (Quesito, sono sempre caratterizzate dal colore azzurro) e sono richiamate più volte seguendo lo schema dei Lotti A-B-C-D-E – Aree edificabili Lotto F- Opere di urbanizzazione Lotto G

In più fasi e giornate successive mi sono recato sul posto, ho consultato la documentazione presso gli Uffici Competenti, gli archivi catastali, mi sono recato presso gli uffici del DD.LL. Arch Stefano Ruggi a Torino, mi sono recato più volte presso il consulente e preposto alle vendite geom. Piersanto Casu a Parma, ho interpellato l'Amministratore dei Lotti di Edilizia Convenzionata, parzialmente già venduti ed abitati, ho eseguito un approfondito esame dei luoghi e un raccolta complessiva delle numerose pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Parma, esaminato gli atti e i documenti ricevuti e tutta la documentazione fornitami dall'arch. Stefano Ruggi, DD.LL. ed in modo specifico e particolare ho verificato, analizzato e fotografato tutti gli interventi edilizi eseguiti presso i luoghi di perizia.

Dopo aver ispezionato, rilevato e fotografato i luoghi, il C.T.U., redige la relazione seguendo il quesito proposto iniziando da:

• Inquadramento storico ed urbanistico:

MMCC INIZIATIVE s.r.l. viene costituita nel marzo 2006 per operare nel settore immobiliare ed edile focalizzandosi come primo intervento sul progetto denominato [REDACTED] situato in Vicofertile, nel Comune di Parma.

Il progetto [REDACTED] localizzato a pochi chilometri dal centro di Parma, tratta un nuovo quartiere residenziale con una superficie complessiva fondiaria di mq. 129.932 con le seguenti destinazione d'uso;

Aree cedute al Comune di Parma:

• area strade pubbliche	mq.	20.472,00
• area a parcheggi pubblici	mq.	2.500,00
• area a verde pubblico attrezzato	mq.	35.290,00
• area a verde per polo scolastico e palestre	mq.	10.340,00
• viali pedonali e piste ciclabili	mq.	4.710,00
• <u>area per edilizia sociale (n.° 4 edifici)</u>	mq.	<u>6.545,00</u>
• sviluppo lineare piste ciclabili	mq.	1.550,00
• <u>posti auto pubblici</u>	n.°	<u>125</u>
<u>Totale aree cedute al Comune di Parma</u>	mq.	<u>79.857,00</u>

Superficie fondiaria di proprietà privata MMCC:

Aree per edilizia Libera

- intervento residenziali Lotto A mq. 7.432,00
- intervento residenziali Lotto B mq. 9.979,00
- intervento residenziali Lotto C mq. 9.831,00
- intervento residenziali Lotto D mq. 6.431,00

Aree per edilizia Convenzionata

- intervento residenziali Lotto E mq. 3.682,00
 - area verde privato mq. 12.723,03
- Totale aree private MMCC mq. **50.075,00**

L'intervento è frazionato in **38 Lotti edificabili**, sui quali complessivamente dovranno essere realizzati:

n.° 2 Lotti (E) di Edilizia Convenzionata per n.° 32 appartamenti,

n.° 4 Lotti (A) di Edilizia Libera per n.° 48 appartamenti

n.° 25 Lotti (B-C.D) di Villette Bifamiliari per n.° 50 unità

così suddivise Lotto B n.° 20 unità abitative

Lotto C n.° 18 unità abitative

Lotto D n.° 12 unità abitative

n.° 7 Lotti F Aree Edificabili

Il progetto ha avuto inizio con la firma il 30 gennaio 2006 repertorio n.° 28526, racc. n.° 13539 a firma ANTONINO VACIRCA notaio in Reggio Emilia della **CONVENZIONE** regolante i rapporti tra il Comune di Parma ed il soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, denominato PUA ex art. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n.° 20, divenuto esecutivo con DCC n.° 240/50 del 05/12/2005, tra il Comune di Parma nella persona del signor [REDACTED] ed i soggetti attuatori signori [REDACTED]

In data **22 maggio 2006** la società MMCC INIZIATIVE s.r.l. acquista l'intera operazione con atto notarile a firma notaio Antonino Vacirca repertorio n.° 29791 n.° 14542 registrato il 23/05/2006 al n.° 7360 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma [REDACTED]

Durante i successivi adempimenti viene presentata al Comune di Parma Fidejussione a Garanzia OO.UU. e Collaudi da parte di MMCC INIZIATIVE s.r.l. per un importo complessivo di €. 3.084.276,45 importo di Fidejussione che potrà essere sbloccato su richiesta dell'Attuatore al raggiungimento del 50% delle opere, il 30% dopo la stesura del Binder di finitura, il 20% a Collaudo Finale di garanzia.

• Inquadramento urbanistico ed edilizio:

L'intero intervento denominato [REDACTED] è stato concepito come un quartiere residenziale **di alto tenore costruttivo e come insediamento altamente qualificato e di prestigio**, sia per gli interventi architettonici delle "Ville", sia per quanto riguarda le "Palazzine Residenziali", rivestite con mattoni di particolar pregio a vista e con aggetti e finiture ricercate, e particolari costruttivi estetici di rilevante impatto e costo, ma specialmente, per i criteri adottati per la ricerca edilizia volta ad un risparmio energetico di grosso impatto, per la complessità e la ricerca della funzionalità e dell'efficienza degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione.

Tutti gli edifici sia a "Villa" sia per le "Palazzine Residenziali" sono stati progettati e costruiti con metodo e secondo le indicazioni del sistema dell'agenzia "Casa Clima" di Bolzano leader in materia di risparmio energetico.

L'attività di certificazione di "Casa Clima" è intervenuta in via preliminare in fase di progetto esecutivo, è proseguita con periodiche visite di controllo durante le fasi di costruzione, in modo da consentire alla fine dei lavori il rilascio del Certificato Energetico "Casa Clima".

Tutte le "Ville" dei Lotti **B - C - D** così come le "Palazzine Residenziali di Edilizia Libera" **Lotto A**, sono state costruite con previsione di certificazione "Classe A" con consumo previsto medio di 30KWh/mq/anno.

Per poter raggiungere tale obiettivo il pacchetto delle murature perimetrali risulta avere uno spessore finale di cm 55 ed è così costituito, intonaco rustico e civile interno + mattone termoisolante spessore cm 30 + intonaco rustico sulla faccia interna + cm 12 di isolante termico polistirene ad alta densità + mattone cm 12 di paramano a vista esterno e o mattone cm 12 tipo doppio Uni + intonaco a civile a finire esterno.

Tutti i serramenti compreso i vetri esterni sono certificati per alte prestazioni energetiche.

Si sono adottati accorgimenti di alto impatto energetico sui punti sensibili e sui ponti termici, solai, pilastri, porticato, cornicioni, terrazzi esterni.

Tutte le "Ville" e le "Palazzine Residenziali", sono allacciate alla rete esterna di Teleriscaldamento, sono dotate di pannelli radianti a pavimento a basse temperature e gli stessi pannelli sono usati per il raffrescamento estivo.

Il sistema di contabilizzazione e termoregolazione consente la verifica e la contabilizzazione indipendente per ogni unità immobiliare, le unità immobiliari sono dotate di termoregolazione per ogni singola stanza.

Sul tetto di tutte le "Ville" e delle "Palazzine Residenziali" sono installati pannelli solari termici per la produzione integrativa di acqua calda per uso sanitario.

Il tipo di finiture e la scelta di personalizzazione consentita e previste in capitolato per le finiture interne, sono di ottimo livello e comunque sono da considerarsi superiori ad interventi simili presenti sul mercato di Parma.

L'intervento [redacted] può essere considerato il principale e qualificato polo di sviluppo della periferia ovest di Parma.

Tutto il complesso si sviluppa in un contesto urbano di particolare e gradevole pregio, vie, marciapiedi, viali alberati, piste ciclabili, verde pubblico, polo scolastico e sportivo.

L'accesso al Centro storico di Parma è agevolato dai mezzi pubblici che passano nelle vicinanze, dalla stazione ferroviaria, mentre in auto è raggiungibile in 10 minuti.

Al fine della commercializzazione così come si è evidenziato in questi anni non è sufficiente attribuire la mancanza di vendita alla contrazione del mercato immobiliare, ma bisognerebbe analizzare in modo specifico le scelte progettuali proposte dove si può evidenziare:

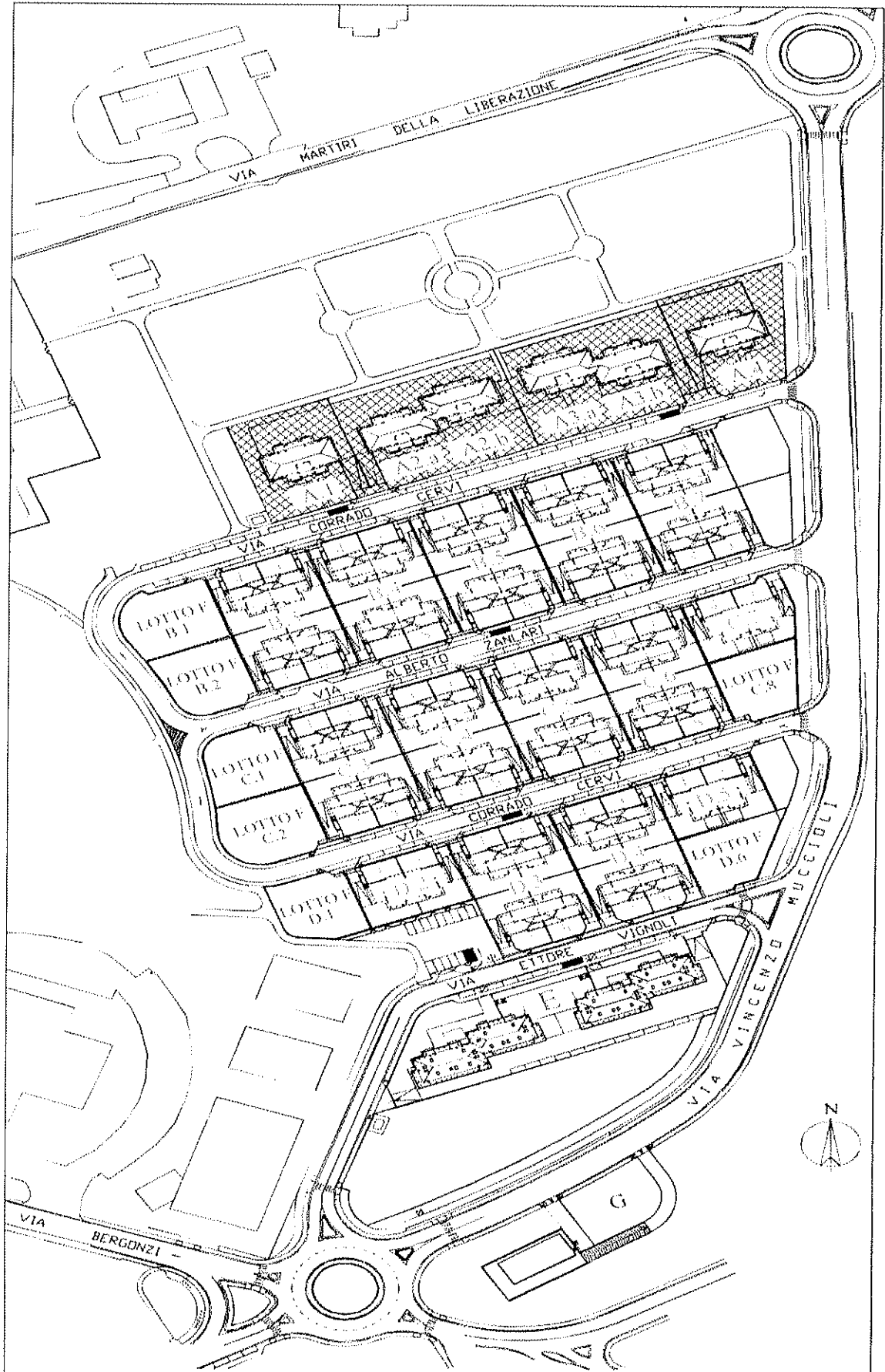
- a) La scelta di localizzare l'insediamento in Vicofertile, su una direttiva di traffico secondaria e non in coerenza con il PGT di Parma
- b) La localizzazione del nuovo insediamento fuori dalla terza cerchia di strade di penetrazione e di scorrimento.
- c) L'inspiegabile scelta di costruire 50 unità immobiliari tutte uguali.
- d) Scelta di mercato con un unico possibile acquirente (Alto).
- e) Ipotizzare che 50 acquirenti con un reddito tale da consentirne l'acquisto e che con molte probabilità si conoscono, vadano ad insediarsi tutti nella stessa localizzazione, nelle stesse condizioni, con le stesse metrature e con gli stessi tipi di finitura è progettualmente ed urbanisticamente azzardato

A queste scelte iniziali si possono evidenziare alcuni problemi progettuali che sicuramente hanno inciso anche sulla fruibilità delle unità abitative e quindi della scelta finale degli acquirenti:

- f) L'elevata metratura commerciale delle villette, ma distribuita su 4 piani.
- g) Pochissimo spazio a verde assegnato ad ogni singola unità.
- h) Affaccio a specchio ed in adiacenza di tutte le unità che non consente un minimo di riservatezza e individualità.
- i) Affaccio a dirimpetto delle unità progettate in modo tale che la presenza delle persone sia sempre contestuale e quindi le stesse "dovranno" vedersi, gestirsi, sentirsi nello stesso tempo ed in ogni ora della giornata, (pergolato con pergolato, cucina con cucina, bagno con bagno, camera con camera).
- j) Scelta progettuale di porre nell'interrato una taverna-con zona cottura più ampia della cucina soggiorno del piano terra
- k) Cucina al piano terreno non usufruibile come zona pranzo da una famiglia media di 4 persone.
- l) Mancanza di funzionalità delle camere della zona notte al primo piano ove risulta difficile arredare le stesse in modo razionale.
- m) Mancanza di studio particolareggiato di arredo che obbliga ad acquistare un arredamento solo "su misura" .
- n) Realizzazione dell'ascensore interno che pur essendo funzionale grava la proprietà di un costo di manutenzione notevole.
- o) Nelle "Palazzine Residenziali", è risultato dalla verifica e dalla misurazione in loco, che gli appartamenti non hanno a disposizione (per un errore progettuale e o costruttivo) una camera matrimoniale con superficie minima di mq. 14,00 così come prescrive la normativa vigente.

- Consistenza edilizia Lotto A "Palazzine Residenziali Edilizia Libera"

LOTTO A



Handwritten mark

Superfici e Consistenza

La tipologia costruttiva degli appartamenti in edilizia libera (Lotto A) ricalca pienamente i criteri generali espressi in paragrafi antecedenti ed in particolare:

Le palazzine gradevoli nell'aspetto esteriore esterno si presentano con finiture particolarmente eleganti con mattoni faccia a vista, scuretti esterni in alluminio color grigio micaceo, serramenti ad alto contenuto energetico e le finiture interne di capitolato di tipo medio alto, così come le scelte impiantistiche e costruttive esterne sono le stesse di quanto descritto precedentemente.

Anche le Palazzine Residenziali sono certificate in "Classe A" secondo i criteri di Casa Clima.

Sul Lotto A sono in costruzione 4 palazzine residenziali indipendenti per complessivi n°48 appartamenti con relative cantine e box posti al piano seminterrato e n° 48 posti auto scoperti esterni.

Il Lotto A si affaccia sull'ampio ed esteso parco pubblico ed è posto a lato del polo scolastico e sportivo.

Le palazzine sono così composte;

Piano Seminterrato con cantine, box e servizi, centrale tecnologica di distribuzione posta al di sotto al vano scala di fianco al vano ascensore, ampio cortile di disimpegno con posti auto scoperti esterni

Piano Rialzato con due appartamenti con annesso giardino privato e balcone sulla parte retrostante e locale comune adibito a gioco bimbi nella parte centrale.

Piano Primo: due appartamenti e ampi balconi davanti e dietro

Piano Secondo: due appartamenti e ampi balconi davanti e dietro

Piano Terzo (mansarda): con due appartamenti parzialmente abitabili, parte della superficie del sottotetto non è abitabile (altezza media non è conforme alle norme urbanistiche).

Tutte le palazzine sono dotate di ascensore, vano distribuzione servizi e contabilizzazione posto sul pianerottolo di arrivo dell'appartamento.

Pannelli termici posti sul tetto.

La scelta delle tipologia abitative risulta ampia e diversificata.

La maggior parte con due camere da letto, al piano terra con possibilità di giardino indipendente di consistente metratura, al piano terzo sottotetto con possibilità di soluzione caratteristica in "Mansarda".

Altre soluzioni con tre camere da letto.

Particolarmente importante i due spaziosi terrazzi posti uno a nord con vista parco pubblico ed uno a sud con vista complesso delle ville che consente la vivibilità dell'appartamento anche nei mesi estivi.

Stato avanzamento lavori

Le palazzine si trovano nel seguente stato di fatto:

Tutte sono strutturalmente finite, ultimati tutti i C.A.. delle palazzine e delle aree di pertinenza, tutti i tamponamenti esterni, il tetto di copertura ultimato e coperto con tegole, lattoneria, camini e pannelli termici solari, ultimati i tavolati interni a separazione degli ambienti, scale, ascensore, locale tecnico interrato, allacciamenti esterni di fognatura ed impianti, muretti di recinzione.

Lotto A 1

La palazzina è completamente allo stato grezzo così come descritto sopra, dovranno essere eseguiti tutti gli altri lavori che sono meglio specificati nel Computo Metrico allegato.

Lotta A2a

Rispetto al Lotto A1 sono ultimati gli intonaci interni, è stata realizzata la posa delle tubazioni dell'impianto idrico sanitario, dell'impianto di riscaldamento a pavimento con relativa caldaia di protezione, la posa delle tubazione dell'impianto elettrico.

Sono da ultimare tutti gli altri lavori meglio descritti in Computo Metrico allegato ma in linea di massima sono:

sottocentrale tecnica, ingresso carrabile, pedonale, sistemazione aree esterne, recinzioni, cancelli, contabilizzazione, portoncino ingresso, porte interne, finestre, ante d'oscuro, basculanti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, accessori dei bagni, frutti e finiture impianto elettrico, zoccolini, tinteggiature, barriere, ascensore e quant'altro necessario e meglio descritto nel Computo Metrico allegato.

Lotta A2b

La stato di avanzamento lavori del Lotto A2B è simile e quasi uguale a quanto descritto per il Lotto A2a

Lotta A3a

La palazzina è in fase di esecuzione e leggermente più avanzata rispetto al lotto A2a e A2b

Rimangono da completare, aree esterne, ingressi, cancelli, recinzioni, sottocentrale tecnologica, ascensori,

Sono da ultimare tutti gli altri lavori meglio descritti in Computo Metrico allegato ma in linea di massima sono:

sottocentrale tecnica, l'ingresso carrale, pedonale, sistemazione aree esterne, recinzioni, cancelli, contabilizzazione, porte interne, basculanti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, tutti gli accessori dei bagni, frutti e finiture impianto elettrico, zoccolini, tinteggiature, barriere, ascensore e quant'altro necessario e meglio descritto nel Computo Metrico allegato.

Lotta A3b

La stato di avanzamento lavori del Lotto e simile ed uguale allo stato di avanzamento lavori descritto per il Lotto A3a

Lotta A4


La palazzina è in fase di ultimazione ed ha lo stato di avanzamento lavori in fase di finitura, aree esterne, ingressi, cancelli, recinzioni, sottocentrale tecnologica, e tutti gli altri lavori meglio descritti in Computo Metrico allegato ma in linea di massima sono:

porte interne, basculanti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, tutti gli accessori dei bagni, frutti e finiture impianto elettrico, zoccolini, tinteggiature, barriere, ascensore e quant'altro necessario.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI							
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A4)									
R.	DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H
		Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Canina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.
	Piano Rialzato								
	Appartamento 1	3	2	84,79	23,64	5,64	20,28	12,50	138,20
	Appartamento 2	3	2	84,79	23,64	5,17	17,12	12,50	262,84
1	Piano Primo								
	Appartamento 3	3	2	93,21	21,23	6,61	20,28	12,50	
	Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,44	17,12	12,50	
2	Piano Secondo								
	Appartamento 5	3	2	93,21	21,23	7,11	19,07	12,50	
	Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	6,39	19,07	12,50	
3	Piano Terzo								
	Appartamento 7	3	2	42,85	27,72	5,00	19,20	12,50	
	Appartamento 8	3	2	34,50	27,72	5,00	19,20	12,50	
4	TOTALI								
	S. Commerciali Totali	26,00	16,00	694,39	187,64	47,36	151,34	100,00	401,04
C.T.U. arch. Valentino TEANI									
									Agosto 2014

Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013
 Giudice Delegato:
dott.ssa Giovanna GOLINELLI

dott. Raffaele MOSCHEN
dott. Valter RINALDI
avv. Valter GENTILI


Concordato Preventivo:
MMCC INIZIATIVE s.r.l.
 Amministratore Unico dott. 

SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A3.b)

DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H
	Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Cantina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.
R.								
Piano Rialzato								
Appartamento 1	3	2	87,20	23,64	6,33	20,28	12,50	123,58
Appartamento 2	3	2	85,71	23,64	5,23	17,21	12,50	123,11
1								
Piano Primo								
Appartamento 3	3	2	81,88	21,23	5,70	17,12	12,50	
Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,64	18,70	12,50	
2								
Piano Secondo								
Appartamento 5	3	2	81,88	21,23	6,35	19,07	12,50	
Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	7,11	19,07	12,50	
3								
Piano Terzo								
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50	
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50	
4								
TOTALI								
S. Commerciali Totali	26,00	16,00	674,28	187,64	47,36	149,85	100,00	246,69

C.T.U. arch. Valentino TEANI




TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI							
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. 									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A3.a)									
R.	DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H
		Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Canina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.
	Piano Rialzato								
	Appartamento 1	3	2	88,79	23,64	5,70	20,28	12,50	269,83
	Appartamento 2	3	2	83,96	23,64	5,23	17,12	12,50	153,62
1	Piano Primo								
	Appartamento 3	4	2	107,00	21,23	6,64	17,12	12,50	
	Appartamento 4	4	2	105,25	21,23	6,33	18,70	12,50	
2	Piano Secondo								
	Appartamento 5	4	2	107,00	21,23	3,81	16,99	12,50	
	Appartamento 6	4	2	105,25	21,23	6,35	19,07	12,50	
3	Piano Terzo								
	Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50	
	Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50	
4	TOTALI								
	S. Commerciali Totali	28,00	16,00	673,82	187,64	44,06	147,68	100,00	423,45
C.T.U. arch. Valentino TEANI									
									Agosto 2014



TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI							
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A2.b)									
DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H	mq.
	Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Cantina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.	
R. Piano Rialzato									
Appartamento 1	3	2	87,04	23,64	5,70	20,28	12,50	153,62	
Appartamento 2	3	2	85,71	23,64	5,23	269,83	12,50	269,83	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	3	2	81,73	21,23	3,77	15,21	12,50		
Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,33	18,70	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	3	2	81,73	21,23	7,11	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	6,35	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALI									
S. Commerciali Totali	26,00	16,00	673,82	187,64	44,49	400,56	100,00	423,45	
C.T.U. arch. Valentino TEANI									Agosto 2014

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° . 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI							
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A2.a)									
R.	DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H
		Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Cantina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.
	Piano Rialzato								
	Appartamento 1	3	2	88,79	23,64	6,33	20,28	12,50	123,11
	Appartamento 2	3	2	84,12	23,64	5,23	17,12	12,50	123,58
1	Piano Primo								
	Appartamento 3	4	2	107,00	21,23	5,70	17,12	12,50	
	Appartamento 4	4	2	105,41	21,23	6,64	18,70	12,50	
2	Piano Secondo								
	Appartamento 5	4	2	107,00	21,23	6,35	19,07	12,50	
	Appartamento 6	4	2	105,41	21,23	7,11	19,07	12,50	
3	Piano Terzo								
	Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50	
	Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50	
4	TOTALI								
	S. Commerciali Totali	28,00	16,00	674,30	187,64	47,36	149,76	100,00	246,69
C.T.U. arch. Valentino TEANI									
									Agosto 2014

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI							
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. 									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI COMMERCIALI (PALAZZINA A1)									
R.	DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H
		Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale mq.	Terrazzi mq.	Cantina mq.	Autorimessa mq.	Posto Auto mq.	Giardino Privato mq.
	Piano Rialzato								
	Appartamento 1	3	2	84,79	23,64	5,64	20,28	12,50	270,65
	Appartamento 2	3	2	84,79	23,64	5,17	17,12	12,50	122,94
1	Piano Primo								
	Appartamento 3	3	2	130,52	21,23	6,61	20,28	12,50	
	Appartamento 4	4	2	83,47	21,23	6,44	17,12	12,50	
2	Piano Secondo								
	Appartamento 5	3	2	130,52	21,23	7,11	19,07	12,50	
	Appartamento 6	4	2	83,47	21,23	6,39	19,07	12,50	
3	Piano Terzo								
	Appartamento 7	3	2	39,79	27,72	5,00	19,21	12,50	
	Appartamento 8	3	2	33,09	27,72	5,00	19,21	12,50	
4	TOTALI								
	S. Commerciali Totali	26,00	16,00	670,44	187,64	47,36	151,36	100,00	393,59
C.T.U. arch. Valentino TEANI									Agosto 2014

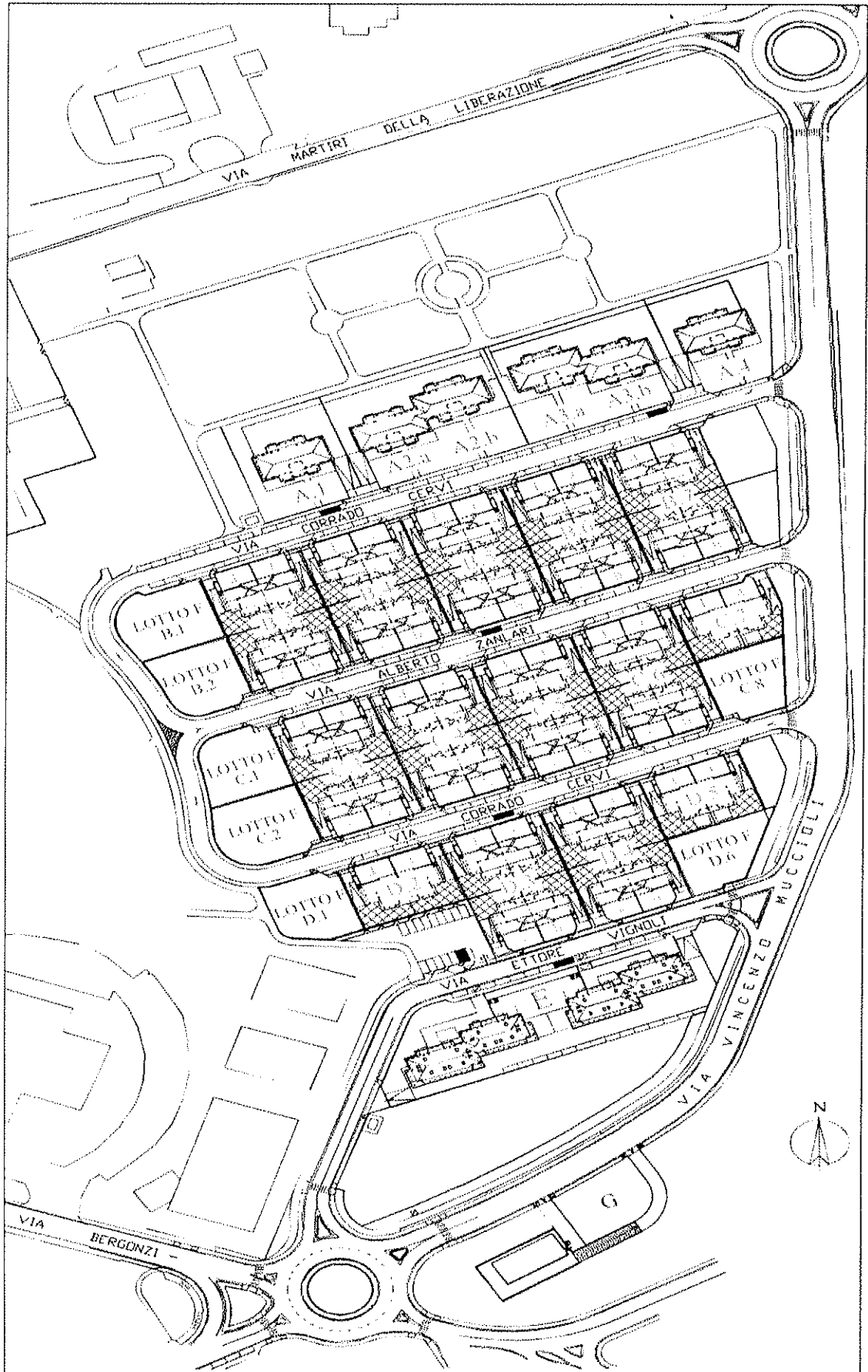
Superfici Lotto A RIEPILOGO

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna COLINELLI								Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]									
SCHEMA ANALITICO SUPERFICIE COMMERCIALE (PALAZZINA)									
DESCRIZIONE	A	B	C	D	E	F	G	H	
	Numero Vani	Numero Servizi	S. Commerciale (mq)	Terrazzi (mq)	Corridoi (mq)	Autotimesse (mq)	Posto Auto (mq)	Civiltà Privata (mq)	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A1									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	84,79	23,64	5,64	20,28	12,50	270,65	
Appartamento 2	3	2	84,79	23,64	5,17	17,12	12,50	122,94	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	3	2	130,52	21,23	6,61	20,28	12,50		
Appartamento 4	4	2	83,47	21,23	6,44	17,12	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	3	2	130,52	21,23	7,11	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	83,47	21,23	6,39	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	39,79	27,72	5,00	19,21	12,50		
Appartamento 8	3	2	33,09	27,72	5,00	19,21	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A1	26,00	16,00	670,44	187,64	47,36	151,36	100,00	393,59	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A2									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	88,79	23,64	6,33	20,28	12,50	123,11	
Appartamento 2	3	2	84,12	23,64	5,23	17,12	12,50	123,58	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	4	2	107,00	21,23	5,70	17,12	12,50		
Appartamento 4	4	2	105,41	21,23	6,64	18,70	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	4	2	107,00	21,23	6,35	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	105,41	21,23	7,11	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A2	28,00	16,00	674,40	187,64	47,36	147,76	100,00	246,69	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A3									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	87,04	23,64	5,70	20,28	12,50	153,62	
Appartamento 2	3	2	85,71	23,64	5,23	269,83	12,50	269,83	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	3	2	81,73	21,23	3,77	15,21	12,50		
Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,33	18,70	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	3	2	81,73	21,23	7,11	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	6,35	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A3	26,00	16,00	673,82	187,64	47,36	149,56	100,00	433,45	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A3B									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	88,79	23,64	5,70	20,28	12,50	269,83	
Appartamento 2	3	2	83,96	23,64	5,23	17,12	12,50	153,62	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	4	2	107,00	21,23	6,64	17,12	12,50		
Appartamento 4	4	2	105,25	21,23	6,33	18,70	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	4	2	107,00	21,23	3,81	16,99	12,50		
Appartamento 6	4	2	105,25	21,23	6,35	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A3B	28,00	16,00	673,62	187,64	44,96	147,68	100,00	423,45	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A3C									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	87,20	23,64	6,33	20,28	12,50	123,58	
Appartamento 2	3	2	85,71	23,64	5,23	17,12	12,50	123,11	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	3	2	81,88	21,23	5,70	17,12	12,50		
Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,64	18,70	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	3	2	81,88	21,23	6,35	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	7,11	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,46	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,11	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A3C	26,00	16,00	674,28	187,64	47,36	149,68	100,00	246,69	
SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A4									
R. Piano Rinzato									
Appartamento 1	3	2	84,79	23,64	5,64	20,28	12,50	138,20	
Appartamento 2	3	2	84,79	23,64	5,17	17,12	12,50	262,84	
1 Piano Primo									
Appartamento 3	3	2	93,21	21,23	6,61	20,28	12,50		
Appartamento 4	4	2	130,52	21,23	6,44	17,12	12,50		
2 Piano Secondo									
Appartamento 5	3	2	93,21	21,23	7,11	19,07	12,50		
Appartamento 6	4	2	130,52	21,23	6,39	19,07	12,50		
3 Piano Terzo									
Appartamento 7	3	2	42,85	27,72	5,00	19,20	12,50		
Appartamento 8	3	2	34,50	27,72	5,00	19,20	12,50		
4 TOTALE PALAZZINA A4	26,00	16,00	694,32	187,64	47,36	151,32	100,00	404,04	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PALAZZINA A1+A2+A3+A3B+A3C+A4									
TOTALE PALAZZINA A	160,00	96,00	4.064,05	1.125,84	277,92	1.150,58	600,00	2.134,91	
C.T.U. arch. Valentino TEANI									Agosto 2014

7

- Consistenza edilizia Lotto B – C – D “Ville Bifamiliari”

LOTTI B – C – D



Superfici e consistenza

I tre corpi centrale del complesso "ParmaPiù" denominati **Lotto B – Lotto C – Lotto D** sono costituiti da n.° 25 corpi di fabbrica con destinazione Ville bifamiliari. Ogni corpo di fabbrica è formato da due unità immobiliari adiacenti speculari indipendenti ed unite da un muro centrale in comune.

I corpi di fabbrica così progettati sono poi speculari con altro corpo di fabbrica bifamiliare tramite il muro di confine con box sottostante e pergolato sovrastante.

Tutto il complesso a "Ville" è stato progettato con 4 unità immobiliari due a due prospicienti le vie interne di percorribilità nord e sud e due a due in lato est ed ovest, (un quadrilatero con quattro ville sui quattro lati con uguali dimensioni)

La tipologia costruttiva delle "Ville" ricalca pienamente i criteri generali espressi in paragrafi antecedenti ed in particolare:

Le ville gradevoli nell'aspetto esteriore esterno si presentano con un finiture particolarmente elegante con mattoni faccia a vista, ampio porticato coperto, ampio sottotetto con porticato, tetti e lesene, tipo di finitura, barriere esterne a divisone, muretto di confine, cancello carrale e cancellino particolarmente curati, scuri esterni in alluminio color grigio micaceo, serramenti ad alto contenuto energetico, finiture interne di capitolato di tipo medio alto, così come le scelte impiantistiche e costruttive esterne sono le stesse di quanto descritto precedentemente.

Le Ville sono certificate in "Classe A" secondo i criteri di Casa Clima

Ogni unità immobiliare delle 50 complessive è così realizzata; ingresso carrale e pedonale indipendente; piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e mansarda uniti con ascensore privato interno e scala interna dal seminterrato alla mansarda.

Piano seminterrato: si accede al piano seminterrato tramite ampio rampa e cortile di disimpegno su cui si affacciano sia l'autorimessa che può ospitare due o tre auto e la cui copertura è adibita a pergolato del piano rialzato, due ampi locali luminosi ed areati con porta-finestra con gli stessi serramenti dell'appartamento e chiusura ad antoni in alluminio.

Il resto del cantinato è costituito da cantina, lavanderia, bagno di servizio, locale tecnologico, disimpegno scala ed ascensore.

L'altezza del piano seminterrato è di h. mt. 2,40

Piano rialzato: si accede al piano rialzato tramite ingresso pedonale, rampa di accesso, ampio porticato esterno, giardino privato, fioriere, soggiorno, piccolo

bagno di servizio, cucina da cui si esce sul terrazzo pergolato precedentemente richiamato, disimpegno scala, ascensore.

L'altezza del piano rialzato è di h. mt. 2,70

Piano Primo: formato da camera da letto con bagno accessibile dalla camera, seconda camera da letto, ampio sottotetto agibile ma non abitabile, secondo bagno, terrazzo, disimpegno scala vano ascensore.

L'altezza del piano primo è di h. mt. 2,70

Piano Mansarda: formato da ampio vano agibile ma non abitabile, bagno di servizio e ampio porticato esterno

L'altezza del locale mansarda ha un'altezza media inferiore a h. mt 2,20 (minimo 1.50 - massimo 2.57)

STATO avanzamento lavori

Le Ville si trovano nello stato di fatto di seguito descritto:

Tutte sono strutturalmente finite, ultimati tutti i c.a. delle strutture e delle aree di pertinenza, finiti tutti i tamponamenti esterni, il tetto di copertura interamente ultimato e coperto con tegole, lattoneria, camini e pannelli termici solari, ultimati i tavolati interni a separazione degli ambienti, scale, ascensore, locale tecnico interrato, allacciamenti esterni di fognatura ed impianti, muretti di recinzione.

Lotto D

Tutto il Lotto D ha raggiunto un livello di finitura tale da consentire le ultime scelte personalizzate dell'acquirente.

Numerose ville di questo lotto sono state danneggiate dalle incursioni di ladri o vandali che hanno arrecato numerosi danni.

Mancano pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, e finiture zoccolini, tinteggiatura, sistemazioni varie.

Lotto C – B

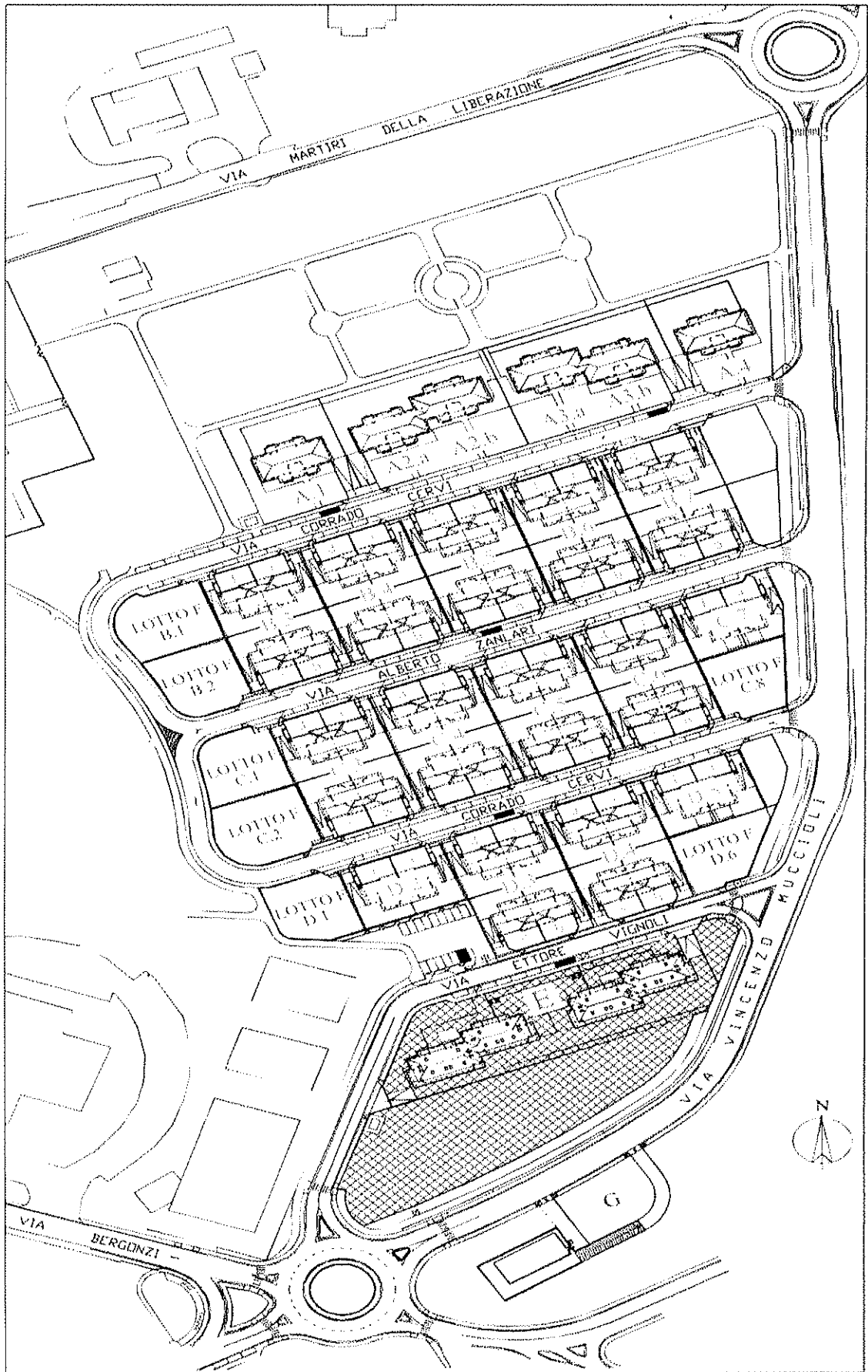
Tutti i lotti C e B hanno finiture che sono diversificate da lotto a lotto, da unità ad unità, pertanto per le opere da ultimare occorre riferirsi al Computo Metrico di finitura allegato che specifica Villa per Villa le opere mancanti.

Comunque in generale sono da ultimare tutti gli impianti, le sottocentrali, le basculanti, pavimenti, rivestimenti porte interne, tinteggiatura, zoccolini, ascensore ecc.

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>		<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>		
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. XXXXXXXXXX</p>				
<p>SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI VILLA CAMPIONE</p>				
DESCRIZIONE	A	B	C	D=BxC
	Superficie Utile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente Correttivo %	S. Commerciale di Vendita mq
Piani Fabbricato				
1 P. Seminterrato	82,41	119,91	60%	71,95
2 P. Semint. Autorimessa	33,48	36,4	50%	18,20
3 P. Rialzato	*** 54,98	74,45	100%	74,45
4 P. Rialzato Porticato	44,29	55,82	50%	27,91
5 P. Rialzato Veranda - Pergolato	32,00	37,73	30%	11,32
6 P. Primo	44,90	67,92	100%	67,92
7 P. Primo Locale non Abitabile	11,90	17,07	60%	10,24
8 P. Primo Terrazzo	7,52	11,98	30%	3,59
9 P. Sottotetto - Mansarda	23,58	41,38	60%	24,83
10 P. Sottotetto Loggiato	20,97	29,77	50%	14,89
TOTALI	344,13	492,43		325,30
*** Comprensivo di vano scala e vano ascensore				
N.b.: le superfici sono simili per tutte le 50 unità immobiliari				
11 Sup. giardino		86,72		
12 Sup. cortilizia		166,01		
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014

- Consistenza edilizia Lotto E "Edilizia Convenzionata"

LOTTO E



T

Convenzione con Prezzo di Vendita

A seguito della CONVENZIONE sottoscritta tra il Comune di Parma e l'operatore MMCC INIZIATIVE srl, è stata sottoscritta Convenzione con prezzi di vendita con atto notarile del notaio Marco Micheli di Parma in data 14 maggio 2008 rep. N.° 52845/17587 registrato a Parma il 4 giugno 2008 al n.° 10505 e trascritto a Parma il 5 giugno 2008 al n.° 9313 del registro particolare.

Il prezzo medio per gli alloggi è stabilito in **€. 1948,00/mq.** di superficie commerciale calcolata secondo la normativa di convenzione.

La Convenzione consente migliorie extracapitolato nella misura massima del 10% sul prezzo medio base stabilito per gli alloggi, migliorie che sono state già eseguite, in misura diversa, in tutti gli alloggi.

In particolare prima della fine dei lavori, in variante rispetto alla previsione di capitolato, (dovevano essere consegnati al rustico), l'impianto idraulico, elettrico, riscaldamento, pavimentazione, tinteggiatura dei sottotetti non abitabili direttamente collegati con una scala interna agli appartamenti del piano secondo sottostanti, come da progetto e di accatastamento già eseguito.

La convenzione sottoscritta consente e consentiva una tolleranza sul prezzo medio richiesto del + o - 5% sui vari alloggi oggetto di vendita, purché la somma complessiva totale ricavata dalle vendite fosse pari ad **€. 6.183.215,77**

La superficie totale complessiva di vendita è stabilita, sempre in Convenzione, in **mq. 3.173,84.**

Alcuni alloggi, sono stati venduti ad importo superiore al prezzo medio di convenzione, per questo motivo gli alloggi rimasti potranno essere venduti ad importo inferiore sempre rispettando la tolleranza imposta del + o - 5%.

Consistenza e stato lavori

Le palazzine di edilizia convenzionata sono praticamente finite.

Rimangono da sistemare alcuni vizi e difetti sopravvenuti ed evidenziatesi dopo la vendita e o a causa di difetti costruttivi,

Le palazzine, sono particolarmente eleganti con facciate con particolari costruttivi ricercati ed ultime con mattoni paramano a vista.

I serramenti, i vetri, gli scuretti di chiusura sono del tutto simili a quelli delle palazzine e delle ville, gli alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica separati, sono costituiti da due + due palazzine ciascuna con vano scala ed ascensore indipendente, con 7 o 9 appartamenti per un totale complessivo di n.° 32 alloggi con n.° 32 cantine e n° 34 autorimesse.

Le palazzine si elevano dal piano seminterrato piano rialzato piano primo e piano secondo.

Al piano secondo gli alloggi consentono l'accesso ad un sottotetto agibile ma non abitabile di pertinenza dell'appartamento sottostante.

Le palazzine del tutto simile ai lotti di Edilizia Libera sono dotate di sottocentrale di teleriscaldamento, riscaldamento a pavimento, raffrescamento a pavimento e predisposizione per impianto di ventilazione controllata, e sono dotate tutte di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria..

Ai box si accede tramite due cancelli carrati con apertura automatizzata

Le palazzine hanno in dotazione un notevole parco/giardino di pertinenza posto sul retro di via Vignoli.

Dal punto di vista energetico il complesso è certificato dall'agenzia **Casa Clima** di Bolzano in **Classe Energetica B**, mentre per quanto attiene alla certificazione vigente in **Regione Emilia Romagna** il Certificato Energetico è **Classe Energetica A**.

Dal risultato ottenuto si può tranquillamente affermare che pur essendo in Edilizia Convenzionata le palazzine costruite sono finite ed ultimate su ottimi livelli, superiori ai livelli forniti da gran parte degli alloggi collocati sul mercato di edilizia libera in Parma e Zone Limitrofe; tutti gli appartamenti possono essere oggetto di migliorie extra capitolato se richieste dal socio acquirente.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████				
INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTI IN VENDITA (LOTTO E)				
DESCRIZIONE	A			B
	Numero Apparta.	Sub.	Cantina Pertinenza	S. Commerciale mq. Categoria Catastale Sub.
ALLOGGI OGGETTO DI PRELIMINARE ED IN ATTESA DI ROGITO				
SCALA B1				
Appartamento 1	B1/8	26	SI	C/6 59
Appartamento 2	B1/9	27	SI	C/6 55
Autorimessa con promessa di vendita				
ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI				
SCALA A				
Appartamento 1	A/2	12	SI	142,53 C/6 54
Appartamento 2	A/7	17	SI	132,44 C/6 51
SCALA B				
Appartamento 3	B/5	5	SI	47,17 C/6 40
Appartamento 4	B/9	9	SI	132,44 C/6 52
SCALA B1				
Appartamento 5	B1/1	19	SI	123,17 C/6 63
Appartamento 6	B1/7	25	SI	127,94 C/6 56
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014

- COSTI SOSTENUTI per la stima del compendio immobiliare/ cantiere nello stato di fatto in cui si trova.

Qui di seguito vado ad elencare i costi sostenuti per la realizzazione del cantiere per quanto in mio possesso e verifica, costi che possono essere diversi dai pagamenti effettuati;

A) Acquisto area convenzionata.

In data 22 maggio 2006 la società MMCC INIZIATIVE s.r.l. acquista l'intera operazione con atto notarile a firma notaio Antonino Vacirca repertorio n.° 29791 n.° 14542 registrato il 23/05/2006 al n.° 7360 dalla società "██████████" con sede in ██████████ a firma ██████████

Prezzo area convenzionata.

Il corrispettivo risultante dall'atto notarile di acquisto del comparto è

€. 8.210.000 (Ottomilioniduecentodieccimilaeuro)

B) Contratto opere di urbanizzazione

In data successiva all'acquisto e dopo la firma della Convenzione la MMCC deposita il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e ritira la relativa concessione in data 14/03/2007.

In data 13/06/2007 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il **contratto d'Appalto per le opere di Urbanizzazione** con la ██████████ con sede in ██████████ legalmente rappresentata dal signor ██████████ in qualità di Amministratore Unico, ed immediatamente viene dato il nulla osta per l'Inizio Lavori.

Prezzo stimato in contratto di appalto opere di urbanizzazione.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a progetto €. 2.504.270,00

Costi reali sostenuti per opere di urbanizzazione

In data 19/06/2012 viene emesso il 18 ed ultimo Certificato di Pagamento liquidato a ██████████ alla DD.LL., con aggiunte e variazioni varie, anticipatamente concordate con le parti, per un totale

Opere a consuntivo €. 3.483.534,14

C) Contratto rete di teleriscaldamento

In data 26/05/2008 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il **contratto d'Appalto per la "Fornitura e posa rete preisolata per Teleriscaldamento presso**

Urbanizzazione sita a Vicofertile – Parma” con la ditta [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]. Cod. Fisc.
e P.IVA [REDACTED] legalmente rappresentata dal Consigliere Delegato sig.
[REDACTED]

Prezzo contratto di appalto.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a progetto €. 380.000,00

Costo reale sostenuto per rete di teleriscaldamento.

In data 19/06/2012 viene emesso il 2 ed ultimo Certificato di Pagamento liquidato a CPL Concordia con aggiunte e variazioni varie, anticipatamente concordate con le parti, per un totale

Opere a consuntivo €. 251.376,11

D) Versamento oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

Negli ultimi mesi del 2007 vengono ultimati i progetti esecutivi dell'intero Comparto, consegnati per l'approvazione e ritirate le relative autorizzazioni nel 2008, contestualmente al ritiro la MMCC versa al Comune di Parma come compenso degli oneri dovuti per urbanizzazione secondaria e costo di costruzione la somma complessiva di

Oneri versati €. 1.511.202,21

E) Contratto opere di edili.

In data 07/07/2008 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il contratto d'Appalto per opere edili e di finitura con la [REDACTED]

[REDACTED] legalmente rappresentata dal signor [REDACTED]

qualità di Procuratore Speciale.

L'inizio lavori effettivo è datato ottobre 2008

Nel contratto d'appalto all'art. 4 si legge:

“Omissis..... Il tutto in conformità al computo metrico descrittivo dei lavori ed ai disegni di Permesso di Costruire qui allegati. Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente Contratto con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dai progetti e dai computi metrici allegati. Il corrispettivo dell'appalto viene stimato a misura per un importo presunto pari ad €. 29.990.303,85 oltre IVA di legge. Nel corrispettivo

sopra indicato sono da considerarsi inclusi gli oneri relativi alla sicurezza stimati in € 750.000,00. Il corrispettivo viene stimato sulla base dei prezzi unitari previsti nei computi metrici estimativi di cui agli allegati D1, D2, D3, D4, da applicarsi scontati dell'11% alla quantità dei Lavori effettivamente eseguiti, documentata nei relativi S.A.L.

Il Prezzo del contratto di appalto è così composto:

Lotto A:

- 4 palazzine per n.° 54 alloggi € 6.933.807,67

Lotto B:

- Bifamiliari n.°20 x € 388.800,18 € 7.776.003,60
- Monofamiliari n.° 2 x € 524.244,77 € 1.048.489,54

Lotto C:

- Bifamiliari n.°18 x € 388.800,18 € 6.998.403,24
- Monofamiliari n.° 2 x € 524.244,77 € 1.572.734,31

Lotto D:

- Bifamiliari n.°12 x € 388.800,18 € 4.665.602,16
- Monofamiliari n.° 1 x € 524.244,77 € 524.244,77

Lotto E:

- N.° 2 palazzine n.°32 alloggi € 4.177.685,33

Ammontare lordo complessivo da scontare 11% € 33.696.970,62

Prezzo stimato in contratto di appalto opere edili.

Ammontare netto presunto appalto € 29.990.303,85

Con [redacted] si sono reperiti oltre al contratto iniziale

Atto di integrazione. Del 15/07/2009 per barriere acustiche

Prezzo contratto di appalto.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a progetto € 100.000,00

Atto di integrazione. Del 09/11/2010 per centrale termica

Prezzo contratto di appalto.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a progetto € 400.000,00

Costi reale sostenuto per opere edili comprensivo dei contratti integrativi.

In data 31/12/2011 viene emesso il 38 ed ultimo Certificato di Pagamento liquidato a UNIECO Soc. Coop. con aggiunte e varianti varie concordate tra le parti ed autorizzate in S.A.L. per un totale

Opere a consuntivo con lavori ultimati per 60/65% = € 30.625.241,06

F) Contratto opere per la realizzazione della Centrale Termica

Nel mese di marzo 2010, il Comune di Parma non autorizza la realizzazione dell'impianto di Teleriscaldamento alimentato da una centrale di cogenerazione e pertanto tutte le opere subiscono inaspettatamente un forte rallentamento.

Per sopperire alla mancanza della centrale di teleriscaldamento e per poter assicurare il riscaldamento alle famiglie di Edilizia Convenzionata quasi interamente venduto "Lotto E", la MMCC INIZIATIVE srl è costretta a noleggiare una centrale termica "provvisoria" con imprevisto e notevole aggravio dei costi.

Questo improvviso ed inspiegabile problema, ha causato, oltre alla congiuntura economica e alla restrizione del mercato immobiliare, nonché alla difficoltà delle famiglie ad ottenere mutui ipotecari, la sospensione dell'attività di vendita, e di conseguenza il blocco del cantiere, con la mancata apertura delle strade di accesso ai lotti, elemento indispensabile per la visitabilità e la commercializzazione del Complesso.

Il P.d.C. per la costruzione della Centrale Termica e Teleriscaldamento viene rilasciata, su richiesta della MMCC INIZIATIVE srl, alla società [redacted] futuro gestore e manutentore dell'intero impianto in data 04/04/2011 e ritirato il 06/04/2011

In data 09/11/2010 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il **contratto d'Appalto per opere edili per Centrale Tecnologica** con la [redacted] con sede legale in [redacted]

[redacted] legalmente rappresentata dal signor [redacted] nato a [redacted] Procuratore Speciale.

Successivamente in data 19/07/2012 firma un Contratto di Integrazione ed opere a finire per Struttura antisismica e prescrizioni IREN

L'inizio lavori effettivo è datato 19/07/2012

Prezzo stimato in contratto di appalto opere edili Centrale Tecnologica

Il corrispettivo presunto dell'appalto è indicato:

Opere a misura €. 540.000,00

Costo reale sostenuto per opere Edili Centrale Tecnologica.

In data 13/02/2013 viene emesso lo Stato Finale e l'ultimo Certificato di Pagamento liquidato a [redacted] aggiunte e variazioni varie, anticipatamente concordate con le parti, per un totale

Opere a consuntivo €. 473.863,83

G) Contratto Allacciamenti Edifici rete di teleriscaldamento

In data 17/12/2009 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il contratto d'Appalto per gli allacciamenti degli edifici con la rete di Teleriscaldamento con la ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] legalmente rappresentata dal Consigliere Delegato signor [REDACTED]

Prezzo stimato in contratto di appalto.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a progetto €.

Successivamente in data 08/02/2012 firma un Contratto di Integrazione

Costo reale sostenuto per rete di teleriscaldamento.

In data 30/11/2012 viene emesso lo Stato Finale ed ultimo Certificato di Pagamento liquidato a [REDACTED] con aggiunte e variazioni varie, anticipatamente concordate con le parti, per un totale

Opere a consuntivo €. 617.428,03

H) Contratto opere di Ripristino e manutenzione straordinaria coperture ed interventi di manutenzione straordinaria

In data 25/10/2013 MMCC INIZIATIVE s.r.l. firma il contratto d'Appalto per manutenzione straordinaria coperture ed interventi di manutenzione straordinaria con la ditta [REDACTED]

[REDACTED] legalmente rappresentata dal dott. [REDACTED] in qualità di Presidente

Prezzo stimato in contratto di appalto.

Il corrispettivo presunto dell'appalto è così indicato:

Opere a preventivo €. 187.977,00

Costo reale sostenuto per ripristino e manutenzione straordinaria.

In data 30/11/2012 viene emesso lo Stato Finale ed ultimo Certificato di Pagamento liquidato a [REDACTED] con aggiunte e variazioni varie, anticipatamente concordate con le parti, per un totale

Opere a consuntivo €. 237.725,42



Costi Sostenuti Intero Complesso al 30.03.2014

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████			
PROSPETTO S.A.L. EMESSI			
	DESCRIZIONE		TOTALE
			(€)
A	ACQUISTO AREA CONVENZIONATA		8.210.000,00
B	CONSUNTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE		3.483.534,14
C	CONTRATTO RETE DI TELERISCALDAMENTO		251.376,11
D	VERSAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE		1.511.202,21
E	S.A.L. OPERE EDILI		30.625.241,06
F	S.A.L. OPERE PER CENTRALE TERMICA		473.863,83
G	S.A.L. ALLACCIAMENTI EDIFICI		617.428,03
H	S.A.L. OPERE DI RIPRISTINO E SISTEMAZIONI		237.725,42
	TOTALE		45.410.370,80
C.T.U. arch. Valentino TEANI			Agosto 2014

• Totale COSTI SOSTENUTI Stima del compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova

A) Acquisto area convenzionata.	€.	8.210.000,00
B) Consuntivo opere di urbanizzazione	€.	3.483.534,14
C) Contratto rete di teleriscaldamento	€.	251.376,11
D) Versamento oneri di urbanizzazione	€.	1.511.202,21
E) S.A.L. opere di edili.	€.	30.625.241,06
F) S.A.L. opere per Centrale Termica	€.	473.863,83
G) S.A.L. Allacciamenti Edifici	€.	617.428,03
H) <u>S.A.L. opere di Ripristino e sistemazioni</u>	€.	<u>237.725,42</u>
<u>Totale S.A.L. allo stato di fatto</u>	€.	<u>45.410.369,00</u>

N.B.

Come C.T.U. non ho verificato la corrispondenza tra i S.A.L. ed i pagamenti, ho solo certificato l'ultimo S.A.L. emesso per €. 237.725,42 €

A questi costi/S.A.L. si devono aggiungere i costi sostenuti per:

- a) **Spese tecniche e di progettazione**
- b) **Costi sostenuti non oggetto di contratto**
- c) **Oneri bancari**
- d) **Spese generali e di gestione**

• Regolarità dei titoli abilitativi e degli impegni convenzionali assunti con il Comune di Parma;

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Parma, vigente dal 1998, prevedeva in località Vicofertile il cambiamento di destinazione d'uso di un'area di circa mq. 130.000 da agricola a residenziale.

Il PRG è stato aggiornato con varianti successive e strumenti attuativi (Piano Operativo Comunale POC) che hanno confermato la destinazione residenziale.

La trasformazione urbanistica di tale area, individuata in cartografia con la sigla "Af2", ha richiesto l'attivazione di un iter procedurale che ha portato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), divenuto esecutivo con DCC. N.° 240/50 del 05/12/2005.

1°) Convenzione Urbanistica

In conseguenza dell'approvazione del PUA, comprendente il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, è stata stipulata tra il Comune di Parma ed il soggetto Attuatore MMCC INIZIATIVE s.r.l. Convenzione Urbanistica in data 30/01/2006 (rogito notaio Antonino Vacirca di Reggio Emilia rep. N.° 28526 racc. n.° 13359, reg. 16/02/2006)

2°) Opere di urbanizzazione

In riferimento alla Convenzione Urbanistica il Comune di Parma ha rilasciato Permesso di Costruire n.° 2499/2006 del 14/03/2007.

Il P.d.C., ha validità tre anni dalla data del suo rilascio.

Su successiva domanda della MMCC INIZIATIVE s.r.l.

è stato prorogato di altri 3 anni ma lo stesso è scaduto il 14/03/2013.

In data 24/05/2013 il Comune di Parma-Settore Servizi-Dirigente Ing. Luciano Cervi ha intimato alla MMCC INIZIATIVE s.r.l. il completamento delle opere di urbanizzazione.

I lavori sono iniziati il 04/06/2013, con affidamento alla ditta [REDACTED] come da comunicazione al Comune del Direttore dei Lavori in data 12/06/2013.

3°) Permessi di Costruire edifici residenziali

Su richiesta della MMCC INIZIATIVE s.r.l. il Comune di Parma ha rilasciato i Permessi di Costruire (P.d.C.) di seguito riportati:

Permessi di Costruire

VERIFICA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE dal Comune di PARMA									
P.D.C.	PROT. GEN. N.	OGGETTO	S.U. (m²)	S.C. (m²)	O. URB (€)	C. COSTR (€)	DATA RILASCIO	DATA RITIRO	
2499/2006	44109	REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE						07/03/2007	14/03/2007
3950/2007	61020	Lotto "A1"	452,99	761,43	19.103,55	32.942,31	03/04/2008	01/07/2008	
3951/2007	61006	Lotto "A2"	909,72	1531,78	38.364,85	65.899,26	03/04/2008	01/07/2008	
3952/2007	64910	Lotto "A3"	909,71	1531,77	38.364,42	65.898,83	09/04/2008	01/07/2008	
3953/2007	64800	Lotto "A4"	452,99	761,43	19.103,56	32.942,31	09/04/2008	01/07/2008	
2615/2007	197144	Lotto "B1"	106,30	310,71	4.482,90	19.930,15	15/11/2007	01/07/2008	
2621/2007	197160	Lotto "B2"	106,30	268,33	4.482,90	17.211,73	15/11/2007	01/07/2008	
2632/2007	197139	Lotto "B3"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	15/11/2007	01/07/2008	
2631/2007	197121	Lotto "B4"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	15/11/2007	01/07/2008	
2642/2007	200055	Lotto "B5"	372,68	1.033,15	15.716,72	53.101,02	20/11/2007	01/07/2008	
2643/2007	197130	Lotto "B6"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	15/11/2007	01/07/2008	
2641/2007	197161	Lotto "B7"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,87	15/11/2007	01/07/2008	
2635/2007	200064	Lotto "C1"	106,30	268,33	4.482,90	17.211,52	20/11/2007	01/07/2008	
2634/2007	197146	Lotto "C2"	106,30	310,71	4.482,90	19.929,90	15/11/2007	01/07/2008	
2633/2007	197150	Lotto "C3"	372,68	1.033,15	15.716,72	53.101,02	15/11/2007	01/07/2008	
2636/2007	200103	Lotto "C4"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	20/11/2007	01/07/2008	
2640/2007	200090	Lotto "C5"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	20/11/2007	01/07/2008	
2639/2007	200097	Lotto "C6"	372,68	1.033,40	15.716,72	53.113,17	20/11/2007	01/07/2008	
2637/2007	197155	Lotto "C7"	186,34	516,82	7.858,36	26.563,06	15/11/2007	01/07/2008	
2638/2007	200085	Lotto "C8"	106,30	310,71	4.482,90	19.930,15	20/11/2007	01/07/2008	
		Lotto "D1"	IL LOTTO " D1 " non E' MAI STATO OGGETTO DI RICHIESTA DI PdC.						
2613/2007	200072	Lotto "D2"	186,34	436,06	7.858,36	22.411,97	20/11/2007	01/07/2008	
2616/2007	197165	Lotto "D3"	372,48	1.033,40	15.708,28	53.113,17	15/11/2007	01/07/2008	
2612/2007	197125	Lotto "D4"	372,68	1.033,15	15.716,72	53.101,02	15/11/2007	01/07/2008	
2619/2007	197138	Lotto "D5"	186,34	516,82	7.858,36	26.563,06	15/11/2007	01/07/2008	
2618/2007	200048	Lotto "D6"	106,30	310,71	4.482,90	19.930,03	20/11/2007	01/07/2008	
1380/2007	38216	Lotto "E"	1.773,16	2.941,91	74.778,81	126.564,97	28/02/2008	01/07/2008	
2510/2010	59601	Centrale Termica Teleriscaldamento rilasciata a: ENIA PARMA SRL						04/04/2011	06/04/2011
			S.U. (m²)	S.C. (m²)	O. URB (€)	C. COSTR (€)			
	TOTALE		9.794,67	22.144,17	413.063,15	1.098.138,37			
LOTTE CON P.d.C. ritirato ma mai iniziato									
LOTTE DI EDILIZIA CONVENZIONATA ultimati									
LOTTO IN EDILIZIA LIBERA senza richiesta di P.d.C.									

T

N.B: Tutti questi permessi, della durata di tre anni, sono scaduti il 01/07/2011.

Nel 2010 (quando i permessi erano ancora validi) il Nuovo Regolamento Edilizio ha introdotto "premi di volumetria" per gli edifici realizzati con criteri di risparmio energetico così come quelli oggetto di valutazione. (Certificazione Casa Clima Classe A)

In quest'ottica la MMCC INIZIATIVE s.r.l., **senza richiedere a priori le dovute autorizzazioni agli Uffici Comunali**, ed in corso di costruzione, nell'anno 2010;


a) Ha costruito tutti le Palazzine di Edilizia Libera Lotti A1 – A2 – A3 – A4 in variante rispetto al P.d.C. autorizzato, aumentando l'altezza del piano terzo, modificando ed alterando in tal modo sia le superfici utili, la volumetria e le unità immobiliari. Infatti all'ultimo piano delle Palazzine si sono ricavate due unità immobiliari indipendenti per ciascuna palazzina mentre prima i sottotetti erano di pertinenza al piano secondo (Totale n.° 8 unità abitative da sanare)

b) ha costruito, aumentando l'altezza di circa cm 50 del piano mansarda delle villette bifamiliari B3 – B6 – B7 – C3 – C4 – C5 modificando di fatto l'altezza e quindi il volume anche se non è stata variata la superficie utile. (Totale n.° 24 unità abitative da sanare)

c) non ha iniziato i lavori sui sei lotti con un'unica unità abitativa e quindi i P.d.C. ritirati non hanno più nessun valore realizzativo.

4°) Centrale tecnologica.

Su richiesta della MMCC INIZIATIVE s.r.l., ma rilasciata a

 in qualità di utilizzatore, gestore e futuro proprietario, il Comune di Parma ha rilasciato P.d.C. n.° 2510/2010 del 04/04/2011 ritirato il 06/04/2011 per la;

"Costruzione di Centrale Tecnologica e Rete di Teleriscaldamento"

Successivamente si è ricevuta comunicazione che l'inizio lavori è stato prorogato al 04/07/2012, pertanto il P.d.C. è ancora valido.

- Modalità per la richiesta di autorizzazione per il completamento delle opere;

E' assolutamente urgente presentare le necessarie richieste edilizie (S.C.I.A. in sanatoria, C.I.L.) per rinnovare, adeguare e regolarizzare tutte le opere realizzate

in diffinitività e variante, tutte le opere ancora da ultimare e o rimaste incompiute, nel rispetto delle norme e dei regolamenti attuali.

1°) Opere di urbanizzazione

Essendo scaduto il P.d.C. e non prorogabile, in base alla Convenzione i lavori sono eseguiti in forza "della lettera di ripristino ed ultimazioni" inviata dal Comune di Parma in data 24/05/2013.

Le opere di sistemazione così come prescritto dal Tecnico Collaudatore, saranno eseguite in osservanza a quanto richiesto nel verbale di collaudo

2°) Ripristino e rimozione vizi e danneggiamenti.

Trattandosi di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma che non comportano aumento di superficie e di volume, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al Comune, Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), che costituisce immediata autorizzazione all'inizio lavori.

3°) Richiesta di ultimazione appartamenti Lotto E di edilizia convenzionata e conseguente richiesta di certificato di agibilità.

Essendo i lavori praticamente ultimati, dovrà essere presentata al Comune Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) e contemporaneamente presentata richiesta del Certificato di Abitabilità corredato da tutta la documentazione necessaria.

4°) Centrale tecnologica

Dovrà essere eseguito il Collaudo Finale e successivamente dovrà essere redatto Fine Lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità.

5°) Richiesta di ultimazione edifici residenziali non modificati in altezza - superficie.

Trattandosi di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al Comune, Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), che costituisce immediata autorizzazione all'inizio lavori stessi.

6°) Richiesta di ultimazione edifici residenziali modificati in altezza - superficie.

Trattandosi di opere che secondo il Regolamento Vigente sono immobili con **“abusi edilizie con opere già eseguite”** sarà necessario presentare richiesta di **S.C.I.A. in sanatoria**, con conseguente pagamento di oneri e sanzioni da quantificare in base alle superfici trattate oggetto di sanatoria.

I lavori potranno essere iniziati soltanto dopo l'avvenuto ritiro del rilascio dell'Autorizzazione in Sanatoria e dopo il pagamento degli oneri e sanzioni.

7°) Richiesta di nuova costruzione su edifici autorizzati ma mai iniziati.

Dovranno essere presentati nuovi P.d.C. sui **sette lotti** mai iniziati; prima di iniziare si dovranno ricalcolare gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, oppure se non si procederà al ritiro del P.d.C. dovrà essere inoltrata richiesta di rimborso degli oneri versati

- Oneri versati e oneri dovuti per rinnovo autorizzazioni per il completamente delle opere;

La MMCC INIZIATIVE s.r.l. successivamente al rilascio del P.d.C. sopra elencati ha integralmente versato gli oneri relativi

a) urbanizzazione primaria, **interamente scomputati** con la realizzazione delle opere di convenzione così come concordato nel progetto approvato.

b) Urbanizzazione secondaria.

c) Contributo sul costo di costruzione.

Con il Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Parma, entrato in vigore nel 2010, è stato introdotto un “premio di volumetria” attribuiti agli edifici costruiti in “Classe energetica A”, ed inoltre è prevista un'articolata riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sarà quindi doveroso, nel presentare i nuovi P.d.C. e le richieste di SCIA in Sanatoria, procedere unitamente con gli Uffici Comunali ad una verifica e ricalcolo del dovuto ed eventualmente ad una richiesta di rimborso.

Così come sopra ben specificato, per le **autorizzazione in sanatoria**, che dovranno essere inoltrate richieste per le autorizzazioni scadute dei

1°) Lotti: A1 - A2 - A3 - A4 (Palazzine)

2°) Lotti: B3 – B6 – B7 (Villette)

3°) Lotti: C3 – C4 – C5 (Villette)

saranno dovuti oneri in sanatoria prima del ritiro delle autorizzazioni.

l'arch. Ruggi è in attesa di decisioni da parte dei competenti Uffici.

Oneri Versati

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI					Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████							
RIEPILOGO ONERI PAGATI							
	DESCRIZIONE	A	B	C	D	RINNOVO PERMESSO	
		P.d.C. N°	Oneri U2 €	Costo Costruzione €	Totale B+C €	C.i.l.	S.c.i.a. Sanatoria
	Palazzina A1	3950/2007	19.103,55	32.942,31	52.045,86		
	Palazzina A2.a - A2.b	3951/2007	38.364,85	65.899,26	104.264,11		
	Palazzina A3.a - A3.b	3952/2007	38.364,42	65.898,83	104.263,25		
	Palazzina A4	3953/2007	19.103,56	32.942,31	52.045,87		
	TOTALE BLOCCO A		114.936,38	197.682,71	312.619,09		
	B3 Villa Quadrifamiliare	2632/2007	15.716,72	53.113,87	68.830,59		
	B4 Villa Quadrifamiliare	2631/2007	15.716,72	53.113,17	68.829,89		
	B5 Villa Quadrifamiliare	2642/2007	15.716,72	53.101,02	68.817,74		
	B6 Villa Quadrifamiliare	2643/2007	15.716,72	53.113,17	68.829,89		
	B7 Villa Quadrifamiliare	2641/2007	15.716,72	53.113,87	68.830,59		
	TOTALE BLOCCO B		78.583,60	265.555,10	344.138,70		
	C3 Villa Quadrifamiliare	2633/2007	15.716,71	53.101,02	68.817,73		
	C4 Villa Quadrifamiliare	2636/2007	15.716,72	53.113,17	68.829,89		
	C5 Villa Quadrifamiliare	2640/2007	15.716,72	53.113,17	68.829,89		
	C6 Villa Quadrifamiliare	2639/2007	15.716,72	53.113,17	68.829,89		
	C7 Villa Bifamiliare	2637/2007	7.858,36	26.563,06	34.421,42		
	TOTALE BLOCCO C		70.725,23	239.003,59	309.728,82		
	D2 Villa Bifamiliare	2613/2007	7.858,36	22.411,97	30.270,33		
	D3 Villa Quadrifamiliare	2616/2007	15.708,28	53.113,17	68.821,45		
	D4 Villa Quadrifamiliare	2612/2007	15.716,72	53.101,02	68.817,74		
	D5 Villa Bifamiliare	2619/2007	7.858,36	26.563,06	34.421,42		
	TOTALE BLOCCO D		47.141,72	155.189,22	202.330,94		
	E Edilizia Convenzionata	1380/2007	74.778,81	126.564,97	201.343,78		
	B1 Terreno Edificabile	2615/2007	4.482,90	19.930,15	24.413,05	Permesso di costruire	
	B2 Terreno Edificabile	2621/2007	4.482,90	17.211,73	21.694,63	Permesso di costruire	
	C1 Terreno Edificabile	2635/2007	4.482,90	17.211,52	21.694,42	Permesso di costruire	
	C2 Terreno Edificabile	2634/2007	4.482,90	19.929,90	24.412,80	Permesso di costruire	
	C8 Terreno Edificabile	2638/2007	4.482,90	19.930,15	24.413,05	Permesso di costruire	
	D1 Terreno Edificabile	TERRENO EDIFICABILE SENZA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE				Permesso di costruire	
	D6 Terreno Edificabile	2618/2007	4.482,90	19.930,03	24.412,93	Permesso di costruire	
	Tot. Lotti NON EDIFICATI		26.897,40	114.143,48	141.040,88	Oneri da verificare	
	Tot. Lotti EDIFICATI		386.165,74	983.995,59	1.370.161,33	Oneri da verificare	
	Tot. Costruito + Non Costruito		413.063,14	1.098.139,07	1.511.202,21	Oneri da verificare	
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014	

- Supporto al CCGG per inventariazione e formalità inerenti le trascrizioni ex art. 166 e 88 L.F. - Visure ipotecarie – Visure catastali

Sugli immobili di proprietà MMCC INIZIATIVE srl risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

1°) Ipoteca volontaria a favore di:

CASSA di RISPARMIO di PARMA e PIACENZA a seguito di concessione di mutuo edilizio di €. 15.000.000,00 (Quindicimilioni) in quota capitale, atto notaio Marco Micheli del 23/12/2008 rep. n.° 54500/18559, iscritta a Parma il 5 gennaio 2009 al n.° 91 del reg. gen. Ed al n.° 15 del reg. part. **aree e sui beni dei lotti C – D – E.**

2°) Ipoteca volontaria iscritta a garanzia a favore di:

INTESA SAN PAOLO S.P.A, a seguito di concessione di mutuo fondiario di €.15.000.000,00 (Quindicimilioni) in quota capitale, atto notaio G. Vacirca del 19/01/2009 rep. N.° 125030/43386, iscritta a Parma il 21/01/2009 al n.° 1418 del reg. gen. Ed al n.° 223 reg. part. **aree e sui beni dei Lotti A e B.**

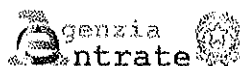
Come da incarico ho provveduto a notificare la trascrizione presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Parma – servizio di pubblicità Immobiliare:

3°) Trascrizione A FAVORE E CONTRO del 17/04/2014 – registro

Particolareggiato n.° 4560 e Registro Generale n.° 6035 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio del 10/03/2014
DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO (immobili su Parma)
e di seguito allegata

• Visure Ipotecarie

Visure ipotecarie su Fabbricati e Terreni



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di PARMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/04/2014 Ora 14:40:51
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. T147143 del 18/04/2014

Dati della richiesta

Denominazione: MMCC INIZIATIVE
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/04/2014

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1979 al 18/04/2014

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' MMCC INIZIATIVE S.R.L.
Con sede in
Codice fiscale
2. MMCC INIZIATIVE S.R.L.
Con sede in PARMA (PR)
Codice fiscale 03297500161
3. MMCC INIZIATIVE SRL
Con sede in BERGAMO (BG)
Codice fiscale 03297500161 *

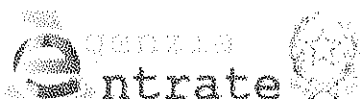
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 4560 Registro Generale 6035
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 52 del 10/03/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in PARMA(PR)
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio provinciale di PARMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6025

Protocollo di richiesta PR 25705/1 del 2014

Il Conservatore
Conservatore BROCCA FRANCESCO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	52
Data	10/03/2014	Codice fiscale	80025050164
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Sede	BERGAMO (BG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente CONC. PREV. MMCC INIZIATIVE S.
R.L. - BERGAMO -
Indirizzo C/O DOTT. ARCH. VALENTINO TEANI - STEZZANO (BG)

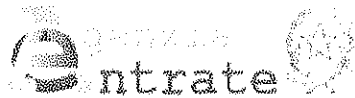
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	407
				Subalterno	-



Ufficio provinciale di PARMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 2 - segue

Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VINCENZO MUCCIOLI			N. civico	-
Piano	S1				
Immobile n. 2					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	5
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2,5 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S1-2				
Immobile n. 3					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	9
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S134				
Immobile n. 4					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	12
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S1-1				
Immobile n. 5					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	17
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S134				
Immobile n. 6					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	19
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S1-1				
Immobile n. 7					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4 Foglio 43	Particella	354	Subalterno	25
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI			N. civico	-
Piano	S134				
Immobile n. 8					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
 Registro particolare n. 4560
 Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 3 - segue

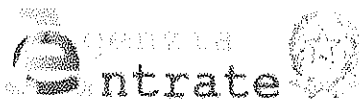
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	26
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	2,5 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S134						
Immobile n. 9							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	27
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S134						
Immobile n. 10							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	40
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	17 metri quadri		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S1						
Immobile n. 11							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	19 metri quadri		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S1						
Immobile n. 12							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	52
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	20 metri quadri		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S1						
Immobile n. 13							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	54
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	20 metri quadri		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S1						
Immobile n. 14							
Comune	G337 - PARMA (PR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354	Subalterno	55
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	20 metri quadri		
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI						N. civico -
Piano	S1						

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 4 - segue

Immobile n. 15					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 56
					19 metri quadri
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI				
Piano	S1				
	N. civico -				
Immobile n. 16					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 57
					18 metri quadri
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI				
Piano	S1				
	N. civico -				
Immobile n. 17					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 59
					17 metri quadri
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI				
Piano	S1				
	N. civico -				
Immobile n. 18					
Comune	G337 - PARMA (PR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	4	Foglio	43	Particella	354
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 63
					19 metri quadri
Indirizzo	VIA ETTORE VIGNOLI				
Piano	S1				
	N. civico -				
Immobile n. 19					
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43	Particella	263	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	17 are 35 centiare
Immobile n. 20					
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43	Particella	264	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	74 are 32 centiare
Immobile n. 21					
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43	Particella	265	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	38 centiare
Immobile n. 22					
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43	Particella	277	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	39 centiare
Immobile n. 23					
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				



Ufficio provinciale di PARMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 5 - segue

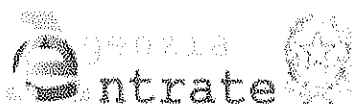
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	282	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 8 centiare	
Immobile n.	24				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	283	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	39 centiare	
Immobile n.	25				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	370	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 10 centiare	
Immobile n.	26				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	388	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	48 are 75 centiare	
Immobile n.	27				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	389	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	
Immobile n.	28				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	390	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	
Immobile n.	29				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	391	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	
Immobile n.	30				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	392	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	
Immobile n.	31				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	393	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 99 centiare	
Immobile n.	32				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	394	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	
Immobile n.	33				
Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE				
Catasto	TERRENI				
Foglio	43 Particella	395	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare	

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 6 - segue

Immobile n. 34	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	396	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	5 are 27 centiare
Immobile n. 35	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	397	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare
Immobile n. 36	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	398	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare
Immobile n. 37	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	399	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 39 centiare
Immobile n. 38	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	400	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	89 are 81 centiare
Immobile n. 39	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	401	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 24 centiare
Immobile n. 40	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	402	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 26 centiare
Immobile n. 41	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	403	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	55 are 82 centiare
Immobile n. 42	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	404	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 23 centiare
Immobile n. 43	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	43 Particella	405	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 25 centiare
Immobile n. 44	Comune	G337 E - PARMA (PR) S PANCRAZIO PARMENSE			
	Catasto	TERRENI			



Ufficio provinciale di PARMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6035
Registro particolare n. 4560
Presentazione n. 28 del 17/04/2014

Pag. 7 - Fine

Foglio	43	Particella	406	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 70 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' MMCC INIZIATIVE S.R.L.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MMCC INIZIATIVE S.R.L.
Sede PARMA (PR)
Codice fiscale 03297500161
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI PARMA - TERRITORIO DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVAMENTE ALLA INDICAZIONE DEI DATI ANAGRAFICI EFFETTUATA NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE.

N.B. Dall'estratto di mappa e dalla Visura sopra riportata Risulta evidente che sono ipotecati i mappali di seguito elencati che non sono parte integrante del compendio immobiliare e per questo motivo se i fabbricati e le aree individuate nel prospetto sottostante non saranno cedute al Comune di Parma e o ad Enti preposti, le stesse rimarranno di proprietà MMCC INIZIATIVE s.r.l. e di conseguenza se nominate nell'atto di vendita si dovrà addossarne la manutenzione ai futuri acquirenti (Supercondominio)

mappale 263 a lato nuova rotonda (via Muccioli – via Martiri della Liberazione)
mappale 283 cabina enel su nuova strada case comunali (via Bergonzi)
mappale 265 a lato Edilizia Residenziale Libera Lotto A1 (Via Cervi)
mappale 277 a lato Edilizia Convenzionata Lotta E (via Vignole)
mappale 407 area e Centrale di Teleriscaldamento
mappale 370 area per accesso al nuovo sottopasso.

• Visure catastali

Riepilogo Catasto Fabbricati

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI						Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████								
RIEPILOGO CATASTO FABBRICATI								
TITOLARITA'	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	40	C/6	7	17 mq	Euro: 77,26
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	51	C/6	7	19 mq	Euro: 86,35
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	52	C/6	7	20 mq	Euro: 90,90
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	54	C/6	7	20 mq	Euro: 90,90
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	55	C/6	7	20 mq	Euro: 90,90
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	56	C/6	7	19 mq	Euro: 86,35
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	57	C/6	7	18 mq	Euro: 81,81
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	59	C/6	7	17 mq	Euro: 77,26
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	63	C/6	7	19 mq	Euro: 86,35
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1-1	004/43	354	12	A/2	3	7 vani	Euro: 686,89
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	19	A/2	3	6 vani	Euro: 588,76
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	5	A/2	3	2,5 vani	Euro: 161,39
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	17	A/2	3	6 vani	Euro: 588,76
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	25	A/2	3	5 vani	Euro: 490,63
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	26	A/2	3	2,5 vani	Euro: 161,39
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	27	A/2	3	6 vani	Euro: 588,76
1000/1000	Parma (PR), Via Ettore Vignoli, Piano S1	004/43	354	9	A/2	3	6 vani	Euro: 588,76
1000/1000	Parma (PR), Via Vincenzo Muccioli, Piano S1 -3-4	004/43	407		D/1	7		Euro: 290,00
C.T.U. arch. Valentino TEANI								Agosto 2014

Riepilogo Catasto Terreni

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI						Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████								
RIEPILOGO CATASTO TERRENI								
TITOLARITA'	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	263		PRATO / IRRIG	1	17 are 35 ca	Euro: 77,26
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	264		PRATO / IRRIG	1	74 are 32 ca	Euro: 86,35
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	265		PRATO / IRRIG	1	38 ca	Euro: 90,90
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	277		PRATO / IRRIG	1	39 ca	Euro: 90,90
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	282		PRATO / IRRIG	1	1 are 8 ca	Euro: 90,90
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	283		PRATO / IRRIG	1	39 ca	Euro: 86,35
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	370		PRATO / IRRIG	1	8 are 10 ca	Euro: 81,81
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	388		PRATO / IRRIG	1	48 are 75 ca	Euro: 77,26
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	389		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 86,35
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	390		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 686,89
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	391		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	392		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 161,39
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	393		PRATO / IRRIG	1	16 are 99 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	394		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 490,63
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	395		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 161,39
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	396		PRATO / IRRIG	1	5 are 27 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	397		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	398		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 290,00
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	399		PRATO / IRRIG	1	3 are 39 ca	Euro: 686,89
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	400		PRATO / IRRIG	1	89 are 81 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	401		PRATO / IRRIG	1	4 are 24 ca	Euro: 161,39
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	402		PRATO / IRRIG	1	4 are 26 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	403		PRATO / IRRIG	1	55 are 82 ca	Euro: 490,63
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	404		PRATO / IRRIG	1	4 are 23 ca	Euro: 161,39
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	405		PRATO / IRRIG	1	4 are 25 ca	Euro: 588,76
1/1	Parma (PR), Sezione E	43	406		PRATO / IRRIG	1	2 are 70 ca	Euro: 588,76
C.T.U. arch. Valentino TEANI								Agosto 2014

- Stima dei possibili valori di realizzo tenendo conto dell'andamento generale delle compravendite degli immobili residenziali in Parma e Provincia: ANALISI GENERALE

Qui di seguito vado a riportare integralmente l'analisi di mercato fatta dal geom. Casu per il compendio Immobiliare della MMCC INIZIATIVE srl, che evidenzia l'andamento del mercato Immobiliare di Parma e Comuni Limitrofi.

**METODOLOGIA DI ANALISI DEL PIANO DI MMCC INIZIATIVE: STIMA
COMPARATIVA CON BENI SIMILARI TENENDO CONTO DELL'
L'ANDAMENTO GENERALE DELLE COMPRVENDITE DEGLI IMMOBILI
RESIDENZIALE IN PARMA E PROVINCIA**

L'analisi del piano vendite proposto da MMCC INIZIATIVE SRL per il cantiere ParmaPiù a partire dall'anno 2014, per proseguire negli anni 2015-2016-2017-2018- 2019 e si basa sulla comparazione con i prezzi medi di vendita di beni similari per ubicazione, caratteristiche e dimensioni, effettivamente realizzati nella zona sud-ovest di Parma e nelle zone limitrofe nel biennio giugno 2011- giugno 2013, comparato con i dati delle quotazioni immobiliari dell'OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI) della Agenzia delle Entrate, con le quotazioni rilevate dal Listino Immobiliare della B.I.PAR.

(Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Parma) e delle quotazioni rilevate dall'Osservatorio Immobiliare del Collegio di Parma della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Gli ultimi dati ufficialmente pubblicati da questi tre enti si riferiscono alle quotazione dell'anno 2012 (ultimo dato ufficialmente disponibile; solo per la B.I.PAR. sono disponibili i dati del 1° sem. 2013).

I dati di questi tre soggetti sono da considerare in parte attendibili in quanto verificati su dati reali e divisi per numerose zone diverse e sufficientemente omogenee sia per la città che per le frazioni e prendono tutti in considerazione la frazione del Comune di Parma di Vicofertile in cui si trova il cantiere Parmapiù di proprietà di MMCC INIZIATIVE SRL

L'analisi del piano proposta da MMCC INIZIATIVE SRL non può non partire dal constatare seppure in maniera il più possibile sintetica, che anche il mercato immobiliare di Parma ha avuto, così come in tutta Italia, a partire dall'anno 2008 una contrazione sia dei prezzi che, ancor più, dei volumi di compravendita, che è andata via aumentando sia a causa della crisi economica, che a causa dell'incertezza del mercato del lavoro, oltre che a causa della stretta creditizia che continua a toccare sia le famiglie che le imprese.

Contemporaneamente sono di fatto aumentati notevolmente per gli imprenditori immobiliari i tempi di vendita e gli oneri finanziari ed i costi di costruzione, anche in particolare in relazione all'adeguamento alle normative antisismiche ed a quelle relative al risparmio energetico...

In particolare nel Comune di Parma si è creato uno squilibrio tra domanda e offerta, anche a causa della grande disponibilità di terreni edificabili già classificati nel (POC) Piano Operativo Comunale previgente e quindi già disponibili per l'edificazione, con una cubatura sicuramente in eccesso rispetto allo sviluppo demografico del Comune ed alla effettiva domanda di immobili in acquisto sia per la prima casa che per il cambio casa.

Ulteriore dato che ha contribuito a calmierare i prezzi è l'obbligo a carico delle imprese di costruire nei comparti più importanti già classificati per l'edificazione (tecnicamente definiti "schede norma") un numero di alloggi (corrispondente generalmente ad un minimo del 15% della cubatura della scheda norma) di alloggi in vendita a prezzo convezionato, con la conseguente immissione sul mercato di decine di immobili di nuova costruzione ad un prezzo che anche per le convezioni sottoscritte tra soggetti attuatori e Comune di Parma nel 2012 e ad inizio 2013 supera di poco i 2.000,00 Euro al mq di superficie vendibile, prezzo assolutamente concorrenziale, che ha contribuito a causare un ulteriore calo dei prezzi soprattutto nel mercato dell'usato.

I dati relativi ai volumi di compravendita degli immobili dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate sono particolarmente significativi ai fini della valutazione dell'andamento del mercato immobiliare in quanto fin dall'anno 2.000 forniscono con metodo statistico omogeneo i dati relativi al numero di compravendite residenziali concluse, riferite alla data del rogito notarile, divise per Regione, Provincia e Comuni, e a partire dal 2.004 i dati delle transazioni di immobili residenziali vengono analizzati e forniti divisi in macro gruppi in base alle dimensioni degli immobili compravenduti.

Ai fini di una comprensione della portata di questi dati riferiti alla Provincia di Parma ed al capoluogo di seguito ritengo interessante riportare i seguenti dati presi dall'Osservatorio OMI con la precisazione che l'indicatore della dinamica del mercato utilizzato dall'OMI per fornire dati omogenei è l'NTN (numero di transazioni normalizzate) che in sostanza rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato arco temporale.

I dati si riferiscono alla compravendita dei soli immobili ad uso residenziale.

Numero di compravendite riferite a tutti i Comuni della Provincia di Parma ed al Capoluogo

Anno 2.000 - PROVINCIA PARMA

(tutti i Comuni Compreso il capoluogo) = 5.430 NTN

Anno 2.000 SOLO COMUNE DI PARMA = 2.470 NTN

Anno 2 000 - ALTRI COMUNI (escluso Parma) = 2.960 NTN

Il 2.000 ha il valore minimo di transazioni effettuate negli anni dal 2.000 al 2007, che rappresenta invece per Parma l'anno con il maggior numero di transazioni (rogiti) effettuate anche in relazione agli anni successivi.

Anno 2.007 - PROVINCIA PARMA

(tutti i Comuni Compreso il capoluogo) = 7.429 NTN

Anno 2.007 - SOLO COMUNE DI PARMA = 3.282 NTN

Anno 2 007 - ALTRI COMUNI (escluso Parma) = 4.147 NTN

I volumi di compravendite iniziano a calare a partire dall'anno 2.008, anche se in realtà i primi segnali di calo sono riferibili a Parma a partire dal secondo semestre dell'anno 2007 (ribadiamo che i dati OMI sono riferiti alla data del rogito) per arrivare a raggiungere il dato peggiore nell'anno 2012

Anno 2.012 - PROVINCIA PARMA

(tutti i Comuni Compreso il capoluogo) = 3.837 NTN

Anno 2.012 - SOLO COMUNE DI PARMA = .850 NTN

Anno 2 012 - ALTRI COMUNI (escluso Parma) = 1.987 NTN

Anche analizzando separatamente relativamente al 2012 i dati confrontando i numeri del primo e del secondo semestre, si evidenzia un calo delle transazioni nel secondo trimestre anche rispetto al primo infatti:

1 sem 2.012 - PROVINCIA PARMA

(tutti i Comuni Compreso il capoluogo) = 2.019 NTN

1 sem 2.012 - SOLO COMUNE DI PARMA = 1.004 NTN

1 sem 2.012 - ALTRI COMUNI (escluso Parma) = 1.015 NTN

2 sem 2.012 - PROVINCIA PARMA

(tutti i Comuni Compreso il capoluogo) = 1.818 NTN

2 sem 2.012 - SOLO COMUNE DI PARMA = 846 NTN

2 sem 2.012 - ALTRI COMUNI (escluso Parma) = 972 NTN

Dati ufficiosi riferiscono per il Comune di Parma circa 1/3 di queste compravendite agli immobili di nuova costruzione.

Parma rimane comunque in tutti gli anni dal 2000 al 2012 compreso, il secondo comune per numero di compravendite tra i capoluoghi di provincia della Regione Emilia-Romagna, superata solo a Bologna.

Per quanto attiene all'andamento dei valori immobiliari medi da una analisi sintetica delle quotazioni immobiliari del mercato del Comune di Parma riscontrata dai dati dell'Osservatorio del Collegio di Parma della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) che è l'Osservatorio che rileva da più anni le quotazioni sulla piazza di Parma, emerge un costante calo delle quotazioni delle compravendite nei cinque anni dal 2008 al 2012 con un calo delle quotazioni nella media di questo periodo del 4% annuo per gli immobili di nuova costruzione e del 5% medio annuo per gli immobili usati, con una tendenza ad una diminuzione delle quotazione che si è accentuata negli anni 2011 e 2012.

I dati delle quotazioni dello stesso osservatorio FIAIP nel periodo dal 2002 e fino a tutto il 2007 evidenziavano un aumento dei prezzi su base annua quasi esattamente uguale e contrario in aumento fino al 2007 che rappresenta a Parma l'anno di maggior valore assoluto sia come quotazione che come volumi di compravendite.

E' da evidenziare infine che il numero dei permessi di costruire sia presentati che di conseguenza licenziati e ritirati dal Comune di Parma è in costante calo soprattutto negli anni 2011 e 2012.

Se è elevata la volumetria consentita nel Comune di Parma nell'ultimo biennio sono in notevole calo gli interventi edilizi a cui si è dato l'effettivo inizio dei lavori.

Di conseguenza la domanda si rivolge prevalentemente ad alloggi già terminati o da terminare in tempi medio-brevi.

N.B. L'andamento delle vendite ed i prezzi di vendita rispetto alle previsioni ha determinato un'ulteriore calo sia nel 2013 sia nel primo semestre del 2014

L'ultima quotazione reperita riferita all'Osservatorio del Collegio di Parma della FIAIP all'anno 2013 segnala il valore di vendita in Vicofertile per il nuovo da € 1.750 a € 2.000

L'analisi del geom. Casu, non si discosta dall'analisi presentata in fase di Concordato Preventivo dalla MMCC INIZIATIVE s.r.l. (AEGIRPARTNERS allegato n.° 2 da pag. 73 a pag. 83) sono simili e condivisibili nelle impostazioni e

ricerca, ma giungono a conclusioni già smentite dall'andamento di mercato degli anni 2013 e 2014 e oltremodo "ottimistiche".

Tutte e due le analisi parlano di una ripresa congiunturale che, secondo le previsioni, sarebbe iniziata nel secondo semestre 2013 e proseguiva successivamente nel primo trimestre 2014.

L'andamento congiunturale, di contrazione del mercato in generale e del mercato immobiliare in particolare, così come appare dagli ultimi dati del mese di agosto, prosegue e non si ipotizzano margini di ripresa se non dopo il secondo semestre 2015, per questi motivi posso di massima condividere l'analisi ma non le conclusioni.

Di seguito riportiamo il prospetto sintetico relativo alla proposta del piano industriale di MMCC INIZIATIVE SRL relativo ai prezzi di commercializzazione del complesso denominato XXXXXXXXXX

Piano Industriale: Vendite

Il Piano Industriale è stato costruito suddividendo il progetto per "lotti", composti come segue: 1. edilizia convenzionata, 2. edilizia libera "appartamenti", 3. edilizia libera "ville", 4. terreni per la realizzazione di ville unifamiliari. In dettaglio:

Vendite (€000)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totale
Ville								
Unità	4	8	11	9	9	9	9	50
prezzo medio per unità	529	545	579	636	670	670	670	613
prezzo medio al mq (a)	1.650	1.700	1.810	1.990	2.090	2.090	2.090	1.910
Lotti terreno								
Unità	-	1	1	3	2	2	-	7
prezzo medio per unità		220	250	240	255			243
Appartamenti - Lotto A								
Unità (b)	7	8	10	10	8	8	4	47
Prezzo medio al mq	2.200	2.300	2.350	2.450	2.550	2.550	2.550	2.390
Prezzo medio per unità (c)	273	292	298	312	328	328	328	305
Edilizia Convenzionata								
Unità (d)	6							6
prezzo medio per unità	225							225
Totale Unità	17	17	22	22	22	19	13	110

(a) considerando prudenzialmente 320mq commerciali

(b) non si considera un'unità per la quale già esiste un preliminare

(c) Include box e posto auto

(d) non si considerano le due unità per le quali già esiste un preliminare

MMCC INIZIATIVE Srl

ÆGIRPARTNERS

NOTA BENE: tutti i i prezzi indicati nel piano commerciale proposto da MMCC INIZIATIVE, sia riferiti al metro quadrato di superficie unitaria commerciale, che a corpo, sono da intendersi per immobili ultimati e finiti secondo il Capitolato presentato e d allegato alla relazione.

- Analisi e valutazione del Piano Commerciale MMCC INIZIATIVE s.r.l. per la vendita degli appartamenti in Edilizia Libera

Qui di seguito vado a riportare integralmente l'analisi di mercato fatta da MMCC INIZIATIVE srl.

Il valore medio al metro quadrato del prezzo di appartamenti di nuova costruzione riscontrato in zona, si attesta ad oggi in una media prudentiale di € 2.200,00 per mq di superficie commerciale.

Detto valore è confermato dai valori di mercato riscontrati e pubblicati nel secondo semestre 2012 dall'OMI (Osservatorio della Agenzia delle Entrate) per la zona OMI D1 di Parma Periferia Sud Ovest. San Pancrazio, su cui insiste il complesso ParmaPiù , che è pari per gli appartamenti in ottimo stato e nuovi ad un valore di mercato minimo di Euro 2,000,00 per mq di superficie lorda , per arrivare ad un massimo di Euro 2.400,00 per mq di superficie lorda.

L'Osservatorio FIAIP che aveva per l'anno 2011 valori analoghi con un massimo di € 2.400,00, riscontra alla fine del 2012 una quotazione di € 2.100,00 al mq.

Il listino ufficiale del secondo semestre 2012 e del primo semestre del 2013 della B.I.PAR. (Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Parma) rileva per Vicofertile quotazioni distinte per gli ambiti di sviluppo urbanistico (Schede norma) di cui fa parte il complesso ParmaPiù con quotazioni per il nuovo da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 2.600,00 per mq di superficie commerciale e quotazioni distinte per gli immobili al di fuori delle schede norma di Vicofertile, valori che per gli appartamenti di nuova costruzione vanno da in minimo di € 2.000,00 ad massimo di € 2.300 al mq..

E' da considerare relativamente ai prezzi riscontrati ed effettivamente realizzati sul mercato che in zona Vicofertile non c'è riscontro fino al 2012 di immobili realizzati , finiti e già venduti in classe energetica A e A+ come gli alloggi del complesso di "ParmaPiù" , per cui le rilevazioni si riferiscono ad immobili di nuova costruzione , ma che rispondono alle prescrizioni minime previgenti della Regione Emilia Romagna in materia di risparmio energetico e prevalentemente seppure di nuova costruzione , certificati in classe energetica "C

Il piano di MMCC INIZIATIVE prevede un prezzo medio per gli appartamenti di edilizia libera nell'arco dei 6 anni del piano di vendita a partire dal 2014, per finire nel 2019 di Euro 2.390,00 per metro quadrato di superficie commerciale a cui aggiungere un prezzo medio per i box a corpo di Euro 21.000,00 e di Euro 8.000,00 a corpo per i posti auto.

Il piano commerciale delle vendite previsto da MMCC INIZIATIVE prevede per l'anno 2014 un prezzo pari ad €. 2.200,00 per mq di superficie commerciale oltre a € 15.000,00 per il box ed

€ 5.000,00 per il posto auto, con una previsione di vendita di 7 unità e relativi accessori.

Per il 2015, il piano commerciale delle vendite previsto da MMCC INIZIATIVE prevede un prezzo pari ad € 2.300,00 per mq di superficie commerciale oltre a € 20.000,00 per il box ed € 8.000,00 per il posto auto, con una previsione di vendita per il 2015 di 8 alloggi e relativi accessori.

N.B. a riguardo potrei ripeter quanto già espresso per la precedente relazione a firma geom. Casu.

- Stima delle opere di completamento e finitura sulla base di idonei computi e misurazioni in loco degli appartamenti.

Palazzine Residenziali Edilizia Libera "LOTTO A"

Dall'analisi effettuata dal CTU, dalle misurazioni e dai rilievi effettuati, delle foto e dall'analisi dello capitolato proposto si è rilevato quanto sinteticamente qui elencato.

Così come già più volte ribadito lo stato di avanzamento lavori è diverso da Lotto a Lotto, e pertanto fare un'analisi dettagliata nella Relazione di ogni singolo lotto risulta superfluo. La sintesi è già stata anticipata ai punti precedenti (Stato Lavori)

Per una migliore comprensione dei lavori necessari e delle opere di completamento riguardanti le Palazzine Residenziali si rimanda al Computo Metrico dettagliato allegato alla Relazione

I costi complessivi a Computo metrico per l'ultimazione delle **Palazzine Residenziali** così come da prospetto allegato assommano ad un complessivo pari ad €. 4.272.061,63


E a seguire vado ad inserire il prospetto riepilogativo delle offerte ricevute dalla ditta [REDACTED] e successivamente in data [REDACTED]

Costi Ultimazione Palazzine Lotto A

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° . 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>		<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>		
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████</p>				
<p>RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE PALAZZINE LOTTO A</p>				
		SCALA	SCALA	TOTALE
	DESCRIZIONE	A (€)	B (€)	(€)
A1	Palazzina (8 appartamenti)	999.165,51	/	999.165,51
A2	Palazzina (16 appartamenti)	784.107,73	785.857,73	1.569.965,46
A3	Palazzina (16 appartamenti)	589.671,23	575.636,62	1.165.307,85
A4	Palazzina (8 appartamenti)	537.622,81	/	537.622,81
TOTALE				4.272.061,63
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014

+

Costi Ultimazione Palazzine Lotto A Raffronto con Offerte CMR

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI			
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. 					
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE LOTTO A					
	DESCRIZIONE	CMR EDILE	CMR EDILE	C.T.U. TEANI	DIFFERENZA
		Offerta 25/03/14 (€)	Offerta 06/06/14 A (€)		
RIEPILOGO PARTICOLARE LOTTO A					
A1	Palazzina A1	974.326,61	706.762,85	999.165,51	292.402,66
A2	Palazzina A2.a			784.107,73	
	Palazzina A2.b			785.857,73	
	Totale (A2.a + A2.b)	1.649.141,98	1.121.499,13	1.569.965,46	448.466,33
A3	Palazzina A3.a			589.671,23	
	Palazzina A3.b			575.636,62	
	Totale (A3.a + A3.b)	1.211.302,66	835.454,40	1.165.307,85	329.853,45
A4	Palazzina A4	555.241,60	399.693,56	537.622,81	137.929,25
COSTO TOTALE INTERVENTO A					
	TOTALE LOTTO A	4.390.012,85	3.063.409,94	4.272.061,63	1.208.651,69
C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014

Risulta evidente dallo schema allegato che il Computo Metrico e l'analisi dei lavori da eseguire ed i costi da sostenere svolto dal CTU sono del tutto conformi ed in linea con l'Offerta Presentata dalla [REDACTED] in data 25/03/2014

Anche se, in un'analisi più approfondita del computo presentato dalla ditta [REDACTED] risultano non elencati o volutamente eliminati alcuni lavori o opere di presidio dettagliatamente indicati in Capitolato e indispensabili per l'ultimazione delle Palazzine, si presume che l'appalto così come dichiarato "a forfait chiavi in mano" contempri anche le voci non presenti e non elencate nella prima offerta [REDACTED]

Per quanto riguarda la successiva offerta presentata dalla [REDACTED] in data 06.06.2014, notevolmente ribassata, mi sono permesso di effettuare una verifica dei prezzi e delle opere e delle forniture, analizzando il Computo Metrico dettagliato eseguito dal sottoscritto, confrontandolo con l'offerta presentata per la sola Palazzina Residenziale LOTTO A1, per consentire un'analisi precisa e capire effettivamente a cosa sia dovuta la differenza dell'offerta presentata, per non lasciare margine di incertezza e possibilità di contenzioso dopo l'appalto.

Palazzina Residenziale LOTTO A1 analisi e raffronto

Computo Metrico del C.T.U.	= €.	999.165,51
Offerta [REDACTED] del 25.03.2014	= €.	974.326,61
Offerta [REDACTED] del 06.06.2014	= €.	706.726,85

Dalla mia personale esperienza, e dall'analisi effettiva di mercato, valuto che un appalto assegnato ad un'impresa media-piccola del posto (Parma e zona Vicofertile) sia più conveniente e più auspicabile sotto molteplici aspetti:

- a) Presenza di imprese e personale del posto conosciuti in Parma ma soprattutto in Vicofertile.
- b) Presenza di personale ed impresa che assicurano un lavoro per i prossimi tre/quattro anni e quindi una presenza costante di persone nell'ambito del cantiere, facendo da deterrente per atti vandalici, furti e bivacco di persone indesiderate.
- c) Costi di intervento sicuramente inferiori in fase di appalto rispetto ad un'impresa medio-alta con tempi di consegna sicuramente più celeri.

T

- d) Costi di intervento dilazionati nel tempo con possibilità di compensazione con i ricavi delle vendite.
- e) Sicurezza per la manutenzione ordinaria e straordinaria in caso di vendita e di conseguenza una presenza costante di personale ed imprese che assicurano gli acquirenti

Per tutto quanto sopra esposto sono sicuro che sui prezzi esposti nel Computo Metrico del C.T.U. in fase di appalto, per un cantiere di tale consistenza ed importanza, le condizioni di mercato, la grave insufficienza nuovi cantieri, la sovrabbondanza di imprese piccole e medie rimaste completamente senza lavoro unita alla certezza di solvibilità e pagamenti garantita dalla procedura, si potrà spuntare uno sconto forfettario possibile dal 15% al 20%, per sicurezza il CTU applica uno sconto minimo del 15%.

Importo Lavori sa Computo Metrico	= €.	999.165,51
<u>Sconto previsto 15%</u>	= €.	<u>149.874,82</u>
<u>Totale netto appalto.</u>	= €.	<u>849.290,69</u>

Analizzando invece l'offerta della ██████████ del 06.06.2014 si può notare che la differenza di €. **224.733,37** deriva dalla **sostituzione di materiali di capitolato con materiali con prestazioni di gran lunga inferiore o eliminazione di lavori previsti in capitolato.**

Queste modifiche alla qualità dei materiali e delle finiture non consentiranno l'ottenimento del Certificato Energetico di Casa Clima.

Voci di Capitolato modificate o eliminate

- Voce 30) Basculanti
- Voce 31) Finestre
- Voce 32) Serramenti
- Voce 35) Portine
- Voce 36) Portine
- Voce 39) Impianto idrico sanitario
- Voce 40) Impianto di deumidificazione
- Voce 41) Certificati prove Casa Clima
- Voce 42) Impianto elettrico
- Voce 46) Tinteggio eliminato
- Voce 58-59-60) Pavimentazione Modificata

- Voce 70-71) Giardinaggio eliminato
- Voce) Ventilazione meccanica controllata eliminata

Voci modificate o eliminate = €. 224.733,37

Analizzando in dettaglio l'offerta

Offerta del 25.03.2014 = €. 974.326,61

Offerta del 06.06.2014 = €. 706.762,85

Differenza = €. 267.563,76

Voci modificate o eliminate = €. 224.733,37

Differenza = €. 42.830,39

La differenza di €. 42.830,30 è data dallo **sconto forfettario di circa il 4,5%** che la ██████████ ha applicato sui prezzi unitari di tutte le altre voci

Analoga analisi potrebbe essere fatta anche per tutti gli altri Lotti delle Palazzine Residenziali Lotto A 1- A2a – A2b – A3a – A3b – A4.

Totale voci modificate o eliminate n.° 6 x €. 224.733,37 = €. 1.348.400,20 circa

- Stima dei possibili valori di realizzo degli appartamenti:

Palazzine Residenziali Edilizia Libera "LOTTO A"

Dall'analisi effettuata dal CTU e dai suoi aiutanti presso immobiliari e imprese di costruzioni con appartamenti posti in vendita dal 2011 ed ancora in parte invenduti nella sola Vicofertile e frazioni limitrofe, le quotazioni medie al mq. di superficie commerciale **non sono superiori ad €. 1.900/2.000/mq.**, per gli appartamenti messi in vendita con attestato Energetico della Regione Emilia Romagna in Classe "B". "C", non abbiamo trovato appartamenti con Certificato Energetico Classe "A" ██████████

Sicuramente il prodotto posto sul mercato del complesso "ParmaPiù" risulta essere di gran lunga più pregiato, con finiture e qualità superiori, così come la localizzazione e le urbanizzazioni di contorno, risultano sicuramente più appetibili di quanto visitato.

Fermo restando le considerazioni generali precedentemente esposte, in ordine alle difficoltà del mercato immobiliare attuale, l'elevata offerta come numero di alloggi, la particolare difficoltà di arredare le camere da letto solo e soltanto con un arredamento a misura, induce alla prudenza nel valutare il prezzo di mercato da proporre per poter dare un effettivo inizio alla commercializzazione ed allo sblocco del cantiere.

L'elevato numero di alloggi è peraltro compensato dal poter offrire una scelta di appartamenti pronti a breve nell'arco di circa dodici mesi dall'inizio dei lavori, in particolare la Palazzina A4 (8 alloggi) e le Palazzine A3a e A3b (16 alloggi) dato l'avanzato stato dei lavori, aggiungendo alla stessa la possibilità per gli acquirenti di personalizzare le finiture interne (porte, pavimenti e rivestimenti e sanitari).

Qui di seguito vado ad inserire lo schema prospettato dei prezzi di vendita diversificato per Piano e per superficie partendo da una valutazione di **€. 2.100 – 2.050 al mq.** di superficie commerciale



Prezzo di Vendita Lotto A 4

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI					Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]						
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia residenziale libera lotto A4)						
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €
	PIANO RIALZATO					€/MCQ 2.100,00
	Appartamento n. 1	62,08	84,79	100%	84,79	178.059,00
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
1b	Cantina	3,14	5,64	50%	2,82	5.922,00
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					233.803,00
	Appartamento n. 2	62,08	84,79	100%	84,79	178.059,00
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
2b	Cantina	3,10	5,17	50%	2,59	5.428,50
2c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					233.309,50
	PIANO PRIMO					€/MCQ 2.050,00
	Appartamento n. 3	70,82	93,21	100%	130,52	267.566,00
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	21.760,75
3b	Cantina	3,75	6,61	50%	3,31	6.775,25
3c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					321.102,00
	Appartamento n. 4	100,40	130,52	100%	83,47	171.113,50
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	21.760,75
4b	Cantina	3,25	6,44	50%	3,22	6.601,00
4c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					224.475,25
	PIANO SECONDO					€/MCQ 2.100,00
	Appartamento n. 5	70,82	93,21	100%	130,52	274.092,00
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
5b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					328.849,00
	Appartamento n. 6	100,40	130,52	100%	83,47	175.287,00
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
6b	Cantina	3,86	6,39	50%	3,20	6.709,50
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					229.288,00
	MANSARDA - SOTTOTETTO					€/MCQ 2.050,00
	Appartamento n. 7					
7a	Monolocale Abitabile	34,78	42,85	100%	39,79	81.569,50
7b	Locali Abitabili ma non Abitabili	36,68	53,08	50%	26,54	54.407,00
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
7d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
7e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					194.514,50
	Appartamento n. 8					
8a	Zona Abitabile	28,37	34,5	100%	33,09	67.834,50
8b	Locali Abitabili ma non Abitabili	49,50	69,78	50%	34,89	71.524,50
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
8d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
8e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					197.897,00
	TOTALE PALAZZINA					1.963.238,25
	C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014

Prezzo di Vendita Lotto A 3.b.

TRIBUNALE DI BERGAMO		Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013			Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]								
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia libera lotto A3 - Scala B)								
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €		
PIANO RIALZATO						€/MQ 2.100,00		
	Appartamento n. 1	65,03	87,20	100%	87,20	183.120,00		
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00		
1b	Cantina	3,18	6,33	50%	3,17	6.646,50		
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00		
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						239.588,50		
	Appartamento n. 2	63,23	85,71	100%	85,71	179.991,00		
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00		
2b	Cantina	3,14	5,23	50%	2,62	5.491,50		
2c	Autorimessa	15,21	17,21			20.000,00		
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						235.304,50		
PIANO PRIMO						€/MQ 2.050,00		
	Appartamento n. 3	63,62	81,88	100%	81,88	167.854,00		
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	21,23	43.521,50		
3b	Cantina	3,18	5,70	50%	2,85	5.842,50		
3c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00		
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						242.218,00		
	Appartamento n. 4	100,21	130,52	100%	130,52	267.566,00		
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	21,23	43.521,50		
4b	Cantina	3,77	6,64	50%	3,32	6.806,00		
4c	Autorimessa	15,69	18,70			20.000,00		
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						342.893,50		
PIANO SECONDO						€/MQ 2.100,00		
	Appartamento n. 5	63,62	81,88	100%	130,52	274.092,00		
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50		
5b	Cantina	3,84	6,35	50%	3,18	6.667,50		
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00		
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						328.051,00		
	Appartamento n. 6	100,37	130,52	100%	130,52	274.092,00		
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50		
6b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50		
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00		
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						328.849,00		
MANSARDA - SOTTOTETTO						€/MQ 2.050,00		
	Appartamento n. 7							
7a	Monolocale Abitabile	34,86	42,46	100%	42,46	87.043,00		
7b	Locale Agibile non Abitabile	43,17	60,15	50%	30,08	61.653,75		
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00		
7d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00		
7e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00		
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						207.234,75		
	Appartamento n. 8							
8a	Zona Abitabile	28,37	34,11	100%	34,11	69.925,50		
8b	Locale Agibile non Abitabile	43,09	61,82	50%	30,91	63.365,50		
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00		
8d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00		
8e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00		
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00		
TOTALE						191.829,00		
TOTALE PALAZZINA						2.115.968,25		
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014		

Prezzo di Vendita Lotto A 3.a.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI					Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]						
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia libera lotto A3 - Scala A)						
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €
	PIANO RIALZATO					€/MCQ 2.100,00
	Appartamento n. 1	64,85	88,79	100%	88,79	186.459,00
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
1b	Cantina	3,18	5,70	50%	2,85	5.985,00
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					242.266,00
	Appartamento n. 2	63,43	83,96	100%	83,96	176.316,00
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
2b	Cantina	3,14	5,23	50%	2,62	5.491,50
2c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					231.629,50
	PIANO PRIMO					€/MCQ 2.050,00
	Appartamento n. 3	82,06	107,00	100%	107,00	219.350,00
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
3b	Cantina	3,77	6,64	50%	3,32	6.806,00
3c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					294.677,50
	Appartamento n. 4	82,26	105,25	100%	105,25	215.762,50
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
4b	Cantina	3,18	6,33	50%	3,17	6.488,25
4c	Autorimessa	15,69	18,70			20.000,00
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					290.772,25
	PIANO SECONDO					€/MCQ 2.100,00
	Appartamento n. 5	82,06	107,00	100%	130,52	274.092,00
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
5b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					328.849,00
	Appartamento n. 6	82,26	105,25	100%	105,25	221.025,00
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
6b	Cantina	3,84	6,35	50%	3,18	6.667,50
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					274.984,00
	MANSARDA - SOFFITETTO					€/MCQ 2.050,00
	Appartamento n. 7					
7a	Monococcale Abitabile	34,86	42,46	100%	42,46	87.043,00
7b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,01	61,82	50%	30,91	63.365,50
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
7d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
7e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					208.946,50
	Appartamento n. 8					
8a	Zona Abitabile	28,37	34,11	100%	34,11	69.925,50
8b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,33	60,15	50%	30,08	61.653,75
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
8d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
8e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					190.117,25
	TOTALE PALAZZINA					2.062.242,00
	C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014

Prezzo di Vendita Lotto A 2.b.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI				Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]						
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia libera lotto A2 - Scala B)						
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €
	PIANO RIALZATO					C/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 1	65,05	87,04	100%	87,04	182.784,00
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
1b	Cantina	3,18	5,70	50%	2,85	5.985,00
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					238.591,00
	Appartamento n. 2	63,23	85,71	100%	85,71	179.991,00
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
2b	Cantina	3,14	5,23	50%	2,62	5.491,50
2c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					235.304,50
	PIANO PRIMO					C/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 3	63,64	81,73	100%	81,73	167.546,50
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	21,23	43.521,50
3b	Cantina	3,77	6,64	50%	3,32	6.806,00
3c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					242.874,00
	Appartamento n. 4	100,4	130,52	100%	130,52	267.566,00
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	21,23	43.521,50
4b	Cantina	3,18	6,33	50%	3,17	6.488,25
4c	Autorimessa	15,69	18,70			20.000,00
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					342.575,75
	PIANO SECONDO					C/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 5	63,64	81,73	100%	130,52	274.092,00
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
5b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					328.849,00
	Appartamento n. 6	100,40	130,52	100%	130,52	274.092,00
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
6b	Cantina	3,84	6,35	50%	3,18	6.667,50
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					328.051,00
	MANSARDA - SOTTOTETTO					C/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 7					
7a	Monolocale Abitabile	34,86	42,46	100%	42,46	87.043,00
7b	Locali Abitabili ma non Abitabili	43,25	60,15	50%	30,08	61.653,75
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
7d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
7e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					207.234,75
	Appartamento n. 8					
8a	Zona Abitabile	28,37	34,11	100%	34,11	69.925,50
8b	Locali Abitabili ma non Abitabili	43,09	61,82	50%	30,91	63.365,50
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
8d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
8e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
	TOTALE					191.829,00
	TOTALE PALAZZINA					2.115.309,00
	C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014


Prezzo di Vendita Lotto A 2.a.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI					Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████						
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia libera lotto A2 - Scala A)						
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €
PIANO RIALZATO						€/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 1	64,85	88,79	100%	88,79	186.459,00
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
1b	Cantina	3,18	6,33	50%	3,17	6.646,50
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						242.927,50
	Appartamento n. 2	63,40	84,12	100%	84,12	176.652,00
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
2b	Cantina	3,14	5,23	50%	2,62	5.491,50
2c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						231.965,50
PIANO PRIMO						€/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 3	82,06	107,00	100%	107,00	219.350,00
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
3b	Cantina	3,18	5,70	50%	2,85	5.842,50
3c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						293.714,00
	Appartamento n. 4	82,23	105,41	100%	105,41	216.090,50
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
4b	Cantina	3,77	6,64	50%	3,32	7.066,00
4c	Autorimessa	15,69	18,70			20.000,00
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						291.418,00
PIANO SECONDO						€/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 5	82,06	107,00	100%	130,52	274.092,00
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
5b	Cantina	3,84	6,35	50%	3,18	6.667,50
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						328.051,00
	Appartamento n. 6	82,23	105,41	100%	105,41	221.361,00
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
6b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						276.118,00
MANSARDA - SOTTOTETTO						€/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 7					
7a	Monolocale Abitabile	34,86	42,46	100%	42,46	87.043,00
7b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,01	61,82	50%	30,91	63.365,50
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
7d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
7e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						208.946,50
	Appartamento n. 8					
8a	Zona Abitabile	28,37	34,11	100%	34,11	69.925,50
8b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,25	60,15	50%	30,08	61.653,75
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
8d	Cantina	3,89	5,00	50%	2,50	5.125,00
8e	Autorimessa	16,76	19,20			20.000,00
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
TOTALE						190.117,25
TOTALE PALAZZINA						2.063.257,75
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014

Prezzo di Vendita Lotto A 1

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI					Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]						
SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICAZIONE PREZZO DI VENDITA (Edilizia residenziale libera lotto A1)						
	DESCRIZIONE	A Superficie Utile mq	B Superficie Commerciale mq	C Coefficiente Correttivo %	D=BxC S. Commerciale di Vendita mq	E Prezzo €
PIANO RIALZATO						C/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 1	62,08	84,79	100%	84,79	178.059,00
1a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
1b	Cantina	3,14	5,64	50%	2,82	5.922,00
1c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
1d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	233.803,00
	Appartamento n. 2	62,08	84,79	100%	84,79	178.059,00
2a	Balcone	23,64	23,64	50%	11,82	24.822,00
2b	Cantina	3,10	5,17	50%	2,59	5.428,50
2c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
2d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	233.309,50
PIANO PRIMO						C/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 3	100,40	130,52	100%	130,52	267.566,00
3a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	21.760,75
3b	Cantina	3,75	6,61	50%	3,31	6.775,25
3c	Autorimessa	15,23	20,28			20.000,00
3d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	321.102,00
	Appartamento n. 4	63,44	83,47	100%	83,47	171.113,50
4a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	21.760,75
4b	Cantina	3,25	6,44	50%	3,22	6.601,00
4c	Autorimessa	15,21	17,12			20.000,00
4d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	224.475,25
PIANO SECONDO						C/MQ 2.100,00
	Appartamento n. 5	100,4	130,52	100%	130,52	274.092,00
5a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
5b	Cantina	3,81	7,11	50%	3,56	7.465,50
5c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
5d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	328.849,00
	Appartamento n. 6	63,44	83,47	100%	83,47	175.287,00
6a	Balcone	21,23	21,23	50%	10,62	22.291,50
6b	Cantina	3,86	6,39	50%	3,20	6.709,50
6c	Autorimessa	16,99	19,07			20.000,00
6d	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	229.288,00
MANSARDA - SOTTOTETTO						C/MQ 2.050,00
	Appartamento n. 7					
7a	Monolocale Abitabile	34,86	39,79	100%	39,79	81.569,50
7b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,58	64,5	50%	32,25	66.112,50
7c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
7d	Cantina	3,91	5,00	50%	2,50	5.125,00
7e	Autorimessa	16,77	19,21			20.000,00
7f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	206.220,00
	Appartamento n. 8					
8a	Zona Abitabile	28,37	33,09	100%	33,09	67.834,50
8b	Locali Agibili ma non Abitabili	43,45	67,57	50%	33,79	69.259,25
8c	Balcone	27,72	27,72	50%	13,86	28.413,00
8d	Cantina	3,91	5,00	50%	2,50	5.125,00
8e	Autorimessa	16,77	19,21			20.000,00
8f	Posto Auto	12,50	12,50			5.000,00
					TOTALE	195.631,75
					TOTALE PALAZZINA	1.972.678,50
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014


Prezzo di Vendita Complessivo Lotto A.

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° . 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI			
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. 					
RIEPILOGO GENERALE PREZZI DI VENDITA PALAZZINE EDILIZIA LIBERA LOTTO A					
DESCRIZIONE	A	B	C	D	E
	Piano Rialzato €	Piano Primo €	Piano Secondo €	Piano Sottotetto €	Totale €
Palazzina A1	467.112,50	545.577,25	558.137,00	401.851,75	1.972.678,50
Palazzina A2 - Scala A	474.893,00	585.132,00	604.169,00	399.063,75	2.063.257,75
Palazzina A2 - Scala B	473.895,50	585.449,75	656.900,00	399.063,75	2.115.309,00
Palazzina A3 - Scala A	473.895,50	585.449,75	603.833,00	399.063,75	2.062.242,00
Palazzina A3 - Scala B	474.893,00	585.111,50	656.900,00	399.063,75	2.115.968,25
Palazzina A4	467.112,50	545.577,25	558.137,00	392.411,50	1.963.238,25
TOTALE	2.831.802,00	3.432.297,50	3.638.076,00	2.390.518,25	12.292.693,75
C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014

Porre in vendita almeno i primi 8 appartamenti del Lotto A4, già quasi ultimati, con un prezzo di mercato, ulteriormente ribassato, **di elevato interesse e sottostimato rispetto ai reali valori di mercato** proposti nelle vicinanze per fabbricati simili e con caratteristiche decisamente inferiori.

Questo stimolo potrebbe invogliare e consentire la ripresa delle vendite interrotte, ridare fiducia alle famiglie già insediate, ridare fiducia ai visitatori e parenti delle famiglie stesse, ai venditori (Immobiliari incaricate delle vendite), ma, specialmente, ai futuri acquirenti, consentirebbe nel breve periodo una lenta ripresa e potrebbe risultare un grosso richiamo Commerciale per la Realizzazione e il Completamento dell'intero Complesso.

Pur ricavando circa €. 189.238,20 in meno del prezzo proposto, la qualità del prodotto ed il contesto urbano, unitamente alla contemporanea presenza di un'impresa giornalmente operante, di una sorveglianza continua su furti e vandalismi, alla apertura della viabilità di collegamento, del sottopasso ferroviario, della via Muccioli, della fruibilità delle piste ciclabili, dei marciapiedi di collegamento, del parco pubblico, potranno fare da traino a future vendite ed al rilancio del comparto

Nello specchio sotto proposto vado ad identificare il prezzo effettivo di mercato ed il prezzo consigliato per il rilancio del Complesso 

La proposta prevede un prezzo fisso per gli appartamenti nell'arco dei 6 anni a partire dal 2015, per finire nel 2020 pari ad €. 2.100 – 2.050 al mq. di superficie commerciale a cui devono aggiungere il prezzo del box a corpo per €. 20.000,00 e di €. 5.000,00 a corpo per il posto auto.

Il piano di vendite proposto **prevede per l'anno 2015 un prezzo scontato con una previsione di vendita di 8 unità e relativi accessori.**

Palazzina Residenziale LOTTO A4

	Valore di mercato	Valore di rilancio
Piano RIALZATO = €. 2.100/mq.		
Appartamento n.° 1 = €. 233.803,00		=€. 210.000,00
Appartamento n.° 2 = €. 233.309,50		=€. 215.000,00
Piano PRIMO = €. 2.050/mq.		
Appartamento n.° 3 = €. 321.102,00		=€. 289.000,00
Appartamento n.° 4 = €. 224.475,25		=€. 203.000,00
Piano SECONDO = €. 2.100/mq.		
Appartamento n.° 5 = €. 328.849,00		=€. 296.000,00
Appartamento n.° 6 = €. 229.288,00		=€. 208.000,00



Piano MANSARDA SOTTOTETTO = €. 2.050/mq.

Appartamento n.° 7 = €. 194.514,50 =€. 175.000,00

Appartamento n.° 8 = €. 197.897,00 =€. 178.000,00

Valore complessivo €. 1.963.238,20 = €.1.774.000,00

Per gli anni successivi si prevede la vendita a scalare dal 2016 – 2017 – 2018 – 2019 - 2020 delle Palazzine a scalare A3b – A3a – A2b – A2a – A1 per n.° 8 unità annue, così come meglio dettagliato nello schema.

Riepilogo vendita Lotto A con prezzo RAGGUAGLIATO

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott. san Giovanni COLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.p.a. Amministratore Unico dott. [REDACTED]			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINE CON PREZZO RAGGUAGLIATO			
DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA (2015)	
€			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A4 (2015)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	233.000,00		210.000,00
Appartamento 2	233.000,00		215.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	321.000,00		289.000,00
Appartamento 4	224.000,00		203.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		296.000,00
Appartamento 6	229.000,00		208.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	194.000,00		175.000,00
Appartamento 8	197.000,00		178.000,00
TOTALE	1.959.000,00		1.774.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A3.b (2016)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	239.000,00		239.000,00
Appartamento 2	235.000,00		235.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	242.000,00		242.000,00
Appartamento 4	342.000,00		342.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	328.000,00		328.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	207.000,00		207.000,00
Appartamento 8	191.000,00		191.000,00
TOTALE	2.112.000,00		2.112.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A3.a (2017)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	242.000,00		242.000,00
Appartamento 2	231.000,00		231.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	293.000,00		294.000,00
Appartamento 4	290.000,00		290.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	274.000,00		274.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	208.000,00		208.000,00
Appartamento 8	190.000,00		190.000,00
TOTALE	2.057.000,00		2.057.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A2.b (2018)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	238.000,00		238.000,00
Appartamento 2	235.000,00		235.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	242.000,00		242.000,00
Appartamento 4	342.000,00		342.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	328.000,00		328.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	207.000,00		207.000,00
Appartamento 8	191.000,00		191.000,00
TOTALE	2.111.000,00		2.111.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A2.a (2019)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	242.000,00		242.000,00
Appartamento 2	231.000,00		231.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	293.000,00		293.000,00
Appartamento 4	291.000,00		291.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	276.000,00		276.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	208.000,00		208.000,00
Appartamento 8	190.000,00		190.000,00
TOTALE	2.059.000,00		2.059.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A1 (2020)			
		2.100,00 €/mq	
PIANO REALZATO			
Appartamento 1	233.000,00		233.000,00
Appartamento 2	233.000,00		233.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO PRIMO			
Appartamento 3	321.000,00		321.000,00
Appartamento 4	224.000,00		224.000,00
		2.100,00 €/mq	
PIANO SECONDO			
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	229.000,00		229.000,00
		2.050,00 €/mq	
PIANO MANSARDA			
Appartamento 7	206.000,00		206.000,00
Appartamento 8	195.000,00		195.000,00
TOTALE	1.969.000,00		1.969.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINE			
TOTALE	12.267.000,00		12.082.000,00
C.T.U. arch. Valentina TEANI			Agosto 2014

Riepilogo Ricavi appartamenti con prezzo ragguagliato

Appartamenti n.° 8 anno 2015	Lotto A4	= €.	1.774.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2016	Lotto A3b	= €.	2.112.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2017	Lotto A3a	= €.	2.057.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2018	Lotto A2b	= €.	2.111.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2019	Lotto A2a	= €.	2.059.000,00
<u>Appartamenti n.° 8 anno 2020</u>	<u>Lotto A1</u>	<u>= €.</u>	<u>1.969.000,00</u>
<u>Totale complessivo ricavi appartamenti</u>		= €.	<u>12.082.000,00</u>

Per poter eseguire delle valutazioni immobiliari serie ed attendibile con il metodo di stima comparativa è necessario riferirsi unicamente all'attualità.

Una previsione a medio termine (anno 2017 e 2018) e a lungo termine (anni 2019 e 2020), risulta essere molto rischioso, così come dimostratosi con le previsioni degli anni appena passati.

Ritengo pertanto che il prezzo proposto conformato al mercato di "Vicofertile" debba essere considerato realizzabile e possibile

Negli anni successivi, verificata l'effettiva appetibilità, richiamo e ripresa del Comparto Edilizio, si potrà abbandonare il prezzo di primo impatto e porre in vendita gli appartamenti al prezzo proposto nel 2016, sempre appetibile, ma più vicino al mercato reale, incrementando, qualora l'andamento del mercato lo consenta, di una percentuale pari al 3% annuo a partire dal 2017 o al tasso di interesse fissato dalle Banche.

Riepilogo vendita Lotto A con prezzo ADEGUATO

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa GIULIANA COLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Walter RINALDI avv. Walter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINE CON INCREMENTO ANNUO			
DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA (2015)	
€			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A4 (2015)			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	233.000,00		210.000,00
Appartamento 2	233.000,00		215.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	321.000,00		289.000,00
Appartamento 4	224.000,00		203.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		296.000,00
Appartamento 6	229.000,00		208.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	194.000,00		175.000,00
Appartamento 8	197.000,00		178.000,00
TOTALE	1.959.000,00		1.774.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A3.b (2016)			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	239.000,00		239.000,00
Appartamento 2	235.000,00		235.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	242.000,00		242.000,00
Appartamento 4	342.000,00		342.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		328.000,00
Appartamento 6	328.000,00		328.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	207.000,00		207.000,00
Appartamento 8	191.000,00		191.000,00
TOTALE	2.112.000,00		2.112.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A3.a (2017) + 3,00%			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	242.000,00		249.000,00
Appartamento 2	231.000,00		238.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	294.000,00		303.000,00
Appartamento 4	290.000,00		299.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		338.000,00
Appartamento 6	274.000,00		283.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	208.000,00		215.000,00
Appartamento 8	190.000,00		195.000,00
TOTALE	2.087.000,00		2.120.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A2.b (2018) + 6,00%			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	238.000,00		252.000,00
Appartamento 2	235.000,00		249.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	242.000,00		257.000,00
Appartamento 4	342.000,00		363.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		348.000,00
Appartamento 6	328.000,00		347.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	207.000,00		219.000,00
Appartamento 8	191.000,00		203.000,00
TOTALE	2.111.000,00		2.258.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A2.a (2019) + 9,00%			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	242.000,00		264.000,00
Appartamento 2	231.000,00		252.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	293.000,00		320.000,00
Appartamento 4	291.000,00		317.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		357.000,00
Appartamento 6	276.000,00		300.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	208.000,00		227.000,00
Appartamento 8	190.000,00		207.000,00
TOTALE	2.059.000,00		2.244.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINA A1 (2020) + 12,00%			
PIANO RIALZATO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 1	233.000,00		262.000,00
Appartamento 2	233.000,00		261.000,00
PIANO PRIMO		2.050,00 €/mq	
Appartamento 3	321.000,00		359.000,00
Appartamento 4	224.000,00		251.000,00
PIANO SECONDO		2.100,00 €/mq	
Appartamento 5	328.000,00		368.000,00
Appartamento 6	229.000,00		256.000,00
PIANO MANSARDA		2.050,00 €/mq	
Appartamento 7	206.000,00		231.000,00
Appartamento 8	195.000,00		219.000,00
TOTALE	1.969.000,00		2.207.000,00
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA PALAZZINE			
TOTALE	12.267.000,00		12.695.000,00
C.F.U. avv. Valentino TEANI			Agosto 2014

T

Riepilogo Ricavi appartamenti con prezzo adeguato

Appartamenti n.° 8 anno 2015	= €.	1.774.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2016	= €.	2.112.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2017 + 3%	= €.	2.120.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2018 + 6%	= €.	2.238.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2019 + 9%	= €.	2.244.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2020 + 12%	= €.	2.207.000,00
<u>Totale complessivo ricavi appartamenti</u>	= €.	<u>12.695.000,00</u>

Conclusioni:

Ritengo che il Ricavo delle vendite delle Palazzine Residenziali deve essere valutato mediamente in;

$$\mathbf{\text{€}12.695.000,00 + \text{€}12.082.000,00 : 2 = \text{€} \mathbf{12.388.500,00}}$$

- *Analisi e valutazione del Piano Commerciale MMCC INIZIATIVE s.r.l. per la vendita delle Ville "LOTTO B – C – D"*

Qui di seguito vado a riportare integralmente l'analisi di mercato fatta da MMCC INIZIATIVE srl

La proposta del piano prevede la vendita di 25 unità immobiliari bifamiliari in un arco temporale di sei anni a partire dal 2014 e con ultimazione delle vendite nell'anno 2019.

In linea di massima si deve ripetere quanto già scritto e più volte ribadito nella relazione e per la Vendita delle Palazzine Residenziali.

Alla luce delle premesse e alla congiuntura del mercato immobiliare, la lunga durata del piano appare a prima vista coerente, anche in relazione all'elevato numero delle ville in costruzione nel complesso.

Il prezzo medio per unità da realizzare nel totale di questo periodo è previsto in € 613.000,00 che, considerati i 320 mq di superficie commerciale lorda di ciascuna unità è pari a € 1.915,16 per mq.

Il valore medio al mq è in linea e prevalentemente addirittura al di sotto dei valori di mercato medio pubblicato per le ville nel secondo semestre 2012 dall'OMI (Osservatorio della Agenzia delle Entrate) per la zona OMI D1 di Parma Periferia Sud Ovest. San Pancrazio su cui insiste il complesso ParmaPiù è pari per le ville ad un valore di mercato minimo di € 2.350,00 per mq di superficie lorda, per

arrivare ad un massimo per le ville nella stessa zona di € 2.850,00 per mq di superficie lorda.

Il piano vendite prevede nella fase iniziale per incentivare le vendite un prezzo unitario di € 529.000,00 per il 2014, con un prezzo al mq di € 1.653,12 (Previsione di vendita di 4 unità) e di € 545.000,00 per l'anno 2015 con un prezzo al mq di € 1.700,00 (con una previsione di vendite di 8 unità).

Passando successivamente nel 2016 ad € 579.000 - € 600.000 nel 2017 ad € 630.000 ed arriva ad un prezzo finale nel 2018/2019 fino ad € 670.000,00.

Queste previsioni, pur conformi alle valutazioni dei vari enti sopra dichiarati, sono fuori mercato senza una verifica ed un'analisi reale del contesto urbanistico ed della localizzazione del comparto.

Sono sicuramente anche fuori mercato rispetto alla previsione degli anni 2013/2014/2015 che si stanno dimostrando di gran lunga inferiori a quanto preventivato nel piano

- Stima delle opere di completamento e finitura sulla base di idonei computi e misurazioni in loco delle Ville. LOTTO B – C – D

Dall'analisi effettuata dal CTU, dalle misurazioni e dai rilievi effettuati, delle foto e dall'analisi dello capitolato proposto si è rilevato quanto sinteticamente qui elencato.

Il corpo centrale del complesso Parma Più (Lotti B. C. D.) è costituito dai corpi di fabbrica adibito a ville bifamiliari unite tramite un corpo centrale.

Ciascun lotto è composto da due unità immobiliari speculari indipendenti, le due unità sono adiacenti sul lato centrale e completamente indipendenti sugli altri tre lati. Ogni unità, ha un proprio ingresso pedonale e carrabile, la costruzione si sviluppa su quattro piani, seminterrato, piano rialzato, piano primo e mansarda.

I piani sono collegati con scala interna, e con ascensore che dal piano seminterrato arriva fino alla mansarda (sottotetto agibile ma non abitabile).

Piano seminterrato (agibile ma non abitabile) composto da;

due ampi locali con aperture ben illuminate con porte finestre chiuse con antoni in alluminio, cantina/lavanderia, bagno di servizio, locale tecnologico (Sottocentrale, bollitore, locale macchine, quadri elettrici, depuratore, macchina ventilante)

Vano ascensore che dal piano seminterrato porta fino alla mansarda (4 fermate), scala interna. Sempre al piano seminterrato, accessibile tramite rampa di accesso con ampio spazio adibito a corte di manovra, è ricavata un autorimessa con

capacità di due o tre posti auto, chiudibile con serranda elettrica, la copertura dell'autorimessa forma il terrazzo - pergolato del piano superiore accessibile dal locale cucina. Ogni villetta è dotata di cancellino pedonale, ingresso, scala di accesso, giardino privato, fioriere laterali, accessibili dal porticato/soggiorno del piano rialzato.

Piano Rialzato composto da;

ampio porticato, soggiorno spazioso e luminoso, cucina da cui si accede al terrazzo pergolato già nominato, bagno di servizio, vano ascensore, scala interna.

Piano Primo composto da;

due camere da letto, due bagni di cui uno in camera matrimoniale, un terrazzo, un ampio locale adibito a guardaroba (non abitabile).

Piano Sottotetto e Mansardato composto Da;

un ampio locale (non abitabile) con bagno di servizio e ampia loggia coperta.

Lo sviluppo delle superfici complessive che formano il complesso edilizio di una singola villetta risulta essere:

Superficie utile di ogni villa **mq. 344,13**

Superficie commerciale complessiva **mq. 492,433**

Superfici commerciali vendibili **mq. 325,30**

A questa superficie si deve aggiungere la superficie a giardino, ingresso, area di pertinenza

Il **Lotto D** composta da n.° 12 ville è quasi interamente ultimate, pertanto le stesse potranno essere messe in vendita nell'immediato futuro (anno 2015) con costi a finire molto limitati.

Così come già più volte ribadito lo stato di avanzamento lavori è diverso da Lotto a Lotto e da Villa a Villa, e pertanto fare un relazione dettagliata di ogni singolo lotto risulta quasi impossibile.

La sintesi è già stata anticipata ai punti precedenti (Stato Lavori)

Per una migliore comprensione dei lavori necessari e delle opere di completamento riguardanti le Ville LOTTO B – C – D si rimanda al Computo Metrico dettagliato allegato alla Relazione

I costi complessivi a Computo Metrico per l'ultimazione delle Ville Lotti B – C – D – per complessive 4 n.° 50 unità immobiliari così come da prospetto allegato sono:

Lotto B = €. 4.873.870,56

Lotto C = €. 4.149.604,67


Lotto D = €. 1.321.698,47

Lotto B-C-D = €. 10.345.173,70

Costi di intervento Lotto B


TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI			
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████					
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE VILLE LOTTO B					
	DESCRIZIONE	VILLA A (€)	VILLA B (€)	VILLA C (€)	VILLA D (€)
B3	Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	179.025,81	179.025,81	179.464,53	179.464,53
B4	Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	236.385,66	236.385,66	235.185,66	235.185,66
B5	Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	248.563,10	246.032,60	247.232,60	249.763,10
B6	Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	279.719,83	277.189,33	275.989,33	278.519,83
B7	Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	279.913,57	272.521,05	278.583,07	279.719,83
				TOTALE	4.873.870,56
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014	

Costi di intervento Lotto C

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>		<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>	
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. </p>			
<p>RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE VILLE LOTTO C</p>			
	VILLA	VILLA	VILLA
	A (€)	B (€)	D (€)
C3	Ville (n. 4 Unità Immobiliari) 261.313,10	269.777,31	270.977,31 262.513,10
C4	Ville (n. 4 Unità Immobiliari) 238.966,16	253.770,58	237.766,16
C5	Ville (n. 4 Unità Immobiliari) 237.766,16	233.328,13	238.966,16
C6	Ville (n. 4 Unità Immobiliari) 226.853,98	178.680,29	226.732,84
C7	Ville (n. 2 Unità Immobiliari) 172.315,28	176.060,39	
	TOTALE		4.149.604,67
<p>C.T.U. arch. Valentino TEANI Agosto 2014</p>			

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n.º 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI		
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████				
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE VILLE LOTTO D				
DESCRIZIONE	VILLA	VILLA	VILLA	VILLA
	A (€)	B (€)	C (€)	D (€)
D2 Ville (n. 2 Unità Immobiliari)	117.984,73	116.299,12		
D3 Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	117.799,12	113.542,15	113.542,15	118.502,09
D4 Ville (n. 4 Unità Immobiliari)	122.805,02	109.322,15	113.542,15	117.799,12
D5 Ville (n.2 Unità Immobiliari)	58.682,69	101.877,98		
TOTALE			1.321.698,47	
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014

Riepilogo costi di intervento Lotto B - C - D

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n° 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. 			
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE VILLE LOTTO B - C - D			
	DESCRIZIONE	SOMMATORIA COSTI VILLE	TOTALE
			(€)
B	Lotto B (n. 20 Unità Immobiliari)	(716.980,68+943.142,64+991.591,40+1.111.418,32+1.110.737,52)	4.873.870,56
C	Lotto C (n. 18 Unità Immobiliari)	(1.064.580,82+983.073,48+944.588,58+808.986,12+348.375,67)	4.149.604,67
D	Lotto D (n. 12 Unità Immobiliari)	(234.283,85+463.385,51+463.468,44+ 160.560,67)	1.321.698,47
		TOTALE	10.345.173,70
C.T.U. arch. Valentino TEANI			Agosto 2014

Qui di seguito vado ad inserire prospetto riepilogativo delle offerte ricevute dalla ditta CMR EDILE in data 25.03.2014 e successivamente in data 06.06.2014

Prospetto di raffronto offerte Lotto B - C - D

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI				Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE S.p.A. Amministratore Unico dott. ██████████					
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE LOTTI B - C - D					
	DESCRIZIONE	CMR EDILE	CMR EDILE	C.T.U. TEANI	DIFFERENZA
		Offerta 25/03/14 (€)	Offerta 06/06/14 A (€)	B (€)	B - A (€)
RIEPILOGO PARTICOLARE LOTTO B					
B3	Villa A	196.459,57		179.025,81	
	Villa B	196.459,57		179.025,81	
	Villa C	196.459,57		179.464,53	
	Villa D	196.459,57		179.464,53	
	TOTALE LOTTO B3	785.838,28	554.982,47	716.980,68	161.998,21
B4	Villa A	239.788,97		236.385,66	
	Villa B	239.788,97		236.385,66	
	Villa C	239.788,97		235.185,66	
	Villa D	239.788,97		235.185,66	
	TOTALE LOTTO B4	959.155,88	666.824,69	943.142,64	276.317,95
B5	Villa A	247.748,97		248.563,10	
	Villa B	247.748,97		246.032,60	
	Villa C	247.748,97		247.232,60	
	Villa D	247.748,97		249.763,10	
	TOTALE LOTTO B5	990.995,88	700.742,98	991.591,40	290.848,42
B6	Villa A	248.619,69		279.719,83	
	Villa B	248.619,69		277.189,33	
	Villa C	248.619,69		275.989,33	
	Villa D	248.619,69		278.519,83	
	TOTALE LOTTO B6	994.478,76	758.251,28	1.111.418,32	353.167,04
B7	Villa A	250.580,69		279.913,57	
	Villa B	250.580,69		272.521,05	
	Villa C	250.580,69		278.583,07	
	Villa D	250.580,69		279.719,83	
	TOTALE LOTTO B7	1.002.322,76	759.051,28	1.110.737,52	351.686,24
TOTALE LOTTO B		4.732.791,56	3.439.852,70	4.873.870,56	1.434.017,86
RIEPILOGO PARTICOLARE LOTTO C					
C 5b-6a-7a	Villa 5B	234.634,92		233.328,13	
	Villa 5C	234.634,92		234.528,13	
	Villa 6A	234.634,92		226.853,98	
	Villa 6D	234.634,92		226.732,84	
	Villa 7A	234.634,92		172.315,28	
	Villa 7B	234.634,92		176.060,39	
	TOTALE LOTTO C 5b-6a-7a	1.407.809,52	936.254,50	1.269.818,75	333.564,25
C 6B	Villa 6B	198.047,05		178.680,29	
	Villa 6C	198.047,05		176.719,01	
	TOTALE LOTTO C 6b	396.094,10	268.275,45	355.399,30	87.123,85
C 4a-5a	Villa 4A	249.094,96		238.966,16	
	Villa 4D	249.094,96		237.766,16	
	Villa 5A	249.094,96		237.766,16	
	Villa 5D	249.094,96		238.966,16	
	TOTALE LOTTO C 4a-5a	996.379,84	690.388,43	953.464,64	263.076,21
C 3a-3b-4b	Villa 3A	259.628,19		261.313,10	
	Villa 3D	259.628,19		262.513,10	
	Villa 3B	259.628,19		269.777,31	
	Villa 3C	259.628,19		270.977,31	
	Villa 4B	259.628,19		253.770,58	
	Villa 4C	259.628,19		252.570,58	
	TOTALE LOTTO C 3a-3b-4b	1.557.769,14	1.179.161,39	1.570.921,98	391.760,59
TOTALE LOTTO C		4.358.052,60	3.074.079,77	4.149.604,67	1.075.524,90
RIEPILOGO PARTICOLARE LOTTO D					
D	D2 (n. 2 Unità Immobiliari)	220.545,92		234.283,85	
	D3 (n. 4 Unità Immobiliari)	441.091,84		463.385,51	
	D4 (n. 4 Unità Immobiliari)	441.091,84		463.468,44	
	D5 (n. 2 Unità Immobiliari)	220.545,92		160.560,67	
	TOTALE LOTTO D	1.323.275,52	1.010.868,32	1.321.698,47	310.830,15
COSTO TOTALE INTERVENTO B+C+D					
COSTO TOTALE		10.414.119,68	7.524.800,79	10.345.173,70	2.820.372,91
C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014

Risulta evidente dallo schema allegato che il Computo Metrico e l'analisi dei lavori da eseguire ed i costi da sostenere svolto dal CTU sono del tutto conformi ed in linea con l'Offerta Presentata dalla ██████████ in data 25/03/2014

Anche se in un'analisi più approfondita del computo presentato da ██████████ **evidenzia che non sono elencati o volutamente eliminati dei lavori o delle opere di presidio dettagliatamente indicati in Capitolato e indispensabili per l'ultimazione delle Palazzine.**

Si può pensare che l'appalto così come dichiarato "a forfait chiavi in mano" contempli anche le voci non presenti e non elencate nella prima offerta ██████████

Per quanto riguarda la successiva offerta presentata dalla ██████████ in data 06.06.2014, notevolmente ribassata, ho effettuato una verifica ed un confronto dei prezzi e delle opere e delle forniture analizzando il Capitolato d'Appalto, e la prima Offerta del 25/03/2014 con l'offerta presentata per la sola Villa LOTTO B7 per poter evidenziare le differenze in modo puntuale e preciso per non lasciare margine di incertezza e possibilità di contenzioso dopo l'appalto.

VILLA LOTTO B7 analisi di raffronto e comparazione

Computo Metrico del C.T.U.	= €.	279.913,57
Offerta ██████████ del 25.03.2014	= €.	250.580,69
Offerta ██████████ el 06.06.2014	= €.	189.762,82

Non vado a ribadire quanto ben specificato e dichiarato a pag. 58 – 59 per le Palazzine di Edilizia Residenziale LOTTO A, che intendo integralmente confermato.

VILLA LOTTO B7

Importo Lavori da Computo Metrico	= €.	279.913,57
Sconto previsto 15%	= €.	41.987,03
<u>Totale netto appalto.</u>	= €.	<u>237.926,54</u>

Analizzando invece l'offerta della ██████████ del 06.06.2014 si può notare che la differenza di €. **44.321,56** deriva dalla **sostituzione di materiali di capitolato con materiali con prestazioni di gran lunga inferiore o eliminazione di lavori previsti in capitolato.**

Queste modifiche alla qualità dei materiali e delle finiture non consentiranno l'ottenimento del Certificato Energetico di Casa Clima.

VOCI DI CAPITOLATO MODIFICATE O ELIMINATE

- Voce 533) Caldana
- Voce 555) Cannello pedonale
- Voce 558) Cannello Carrale
- Voce 560) Serramenti esterni
- Voce 564) Porte
- Voce 565) Portine
- Voce 567) Basculante
- Voce 568) Piattaforma elevatrice
- Voce 569) O.m- per impianti I.T.S.
- Voce 570) Impianto di riscaldamento
- Voce 571) Impianto di ventilazione meccanica
- Voce) Certificati prove Casa Clima
- Voce 572) Impianto I.D.S.
- Voce 573) Impianto elettrico
- Voce) Pavimentazione Modificata
- Voce) Giardinaggio eliminato

Voci modificate o eliminate - €. 44.321,56

Analizzando in dettaglio l'offerta

Offerta del 25.03.2014	= €.	250.580,69
<u>Offerta del 06.06.2014</u>	<u>= €.</u>	<u>189.762,82</u>
Differenza	= €.	60.817,87
<u>Voci modificate o eliminate</u>	<u>- = €.</u>	<u>44.321,56</u>
<u>Differenza</u>	<u>= €.</u>	<u>16.496,31</u>

La differenza di €. 16.496,31 è data dallo sconto forfettario di circa il 6,5 % che la [REDACTED] ha applicato forfettariamente sui prezzi unitari di tutte le altre voci

L'analisi potrebbe essere fatta anche per tutti gli altri Lotti delle Ville Lotto B – C – D, ma penso risulti superflua

Totale voci modificate o eliminate n.° 50 x €. 44.321,56 = €. 2.216.078 circa

• Stima dei possibili valori di realizzo delle Ville

LOTTO B – C - D

Dall'analisi effettuata dal CTU presso immobiliari e imprese di costruzioni ho visitato le poche ville poste in vendita ed ancora in parte invendute nella zona "Vicofertile" e frazioni limitrofe.

Non abbiamo trovato ville con altrettanta superficie commerciale o di così alto numero di unità immobiliari in un solo intervento.

Gli interventi visitati sono composti da tre-cinque villette.

Le quotazioni medie al mq. di superficie commerciale **non sono superiori ad €. 1.600-1.750/mq.**, per ville messe in vendita con attestato Energetico della Regione Emilia Romagna in Classe "B". "C", non abbiamo trovato ville con Certificato Energetico Classe "A" XXXXXXXXXX

Sicuramente, così come già dichiarato per le Palazzine Residenziali, il prodotto posto sul mercato del complesso "ParmaPiù" risulta essere di gran lunga più pregiato, con finiture e qualità superiori, così come la localizzazione e le urbanizzazioni di contorno, risultano sicuramente più appetibili di quanto visitato.

Fermo restando le considerazioni generali precedentemente esposte, in ordine alle difficoltà del mercato immobiliare attuale, ma soprattutto in considerazione:

- dall'elevato numero (50) di unità da immettere sul mercato, sostanzialmente tutte uguali per dimensioni e caratteristiche, con metratura elevata, con finiture di tipo superiore che le collocano in una fascia alta di mercato,
- tenendo presente che il potenziale acquirente in questa fascia di mercato generalmente deve vendere a sua volta l'immobile già di sua proprietà, e che quindi i tempi di vendita si allungano
- dalla difficoltà di affidamento del credito bancario
- dalla particolare difficoltà di arredare le camere da letto solo e soltanto con un arredamento a misura,
- dal notevole costo di manutenzione annuo richiesto sia per gli impianti sia per l'ascensore installato

ci induce alla prudenza nel valutare il prezzo di mercato da proporre per poter dare un effettivo "incipit" alla commercializzazione ed allo sblocco del cantiere.

Immettere sul mercato l'intero complesso immobiliare produrrebbe una sovrasaturazione e di conseguenza una drastica contrazione dei prezzi di vendita.

Ipotizzare una crescita esponenziale per gli anni successivi ed arrivare alle vendite finali così come da proposta MMCC INIZIATIVE s.r.l. è utopistico, (così come più volte ipotizzato e puntualmente smentito negli ultimi cinque anni).

Mi trovo concorde con il piano della MMCC INIZIATIVE di porre in vendita nel biennio iniziale le prime 10/12 ville del Lotto D, in quanto le 12 unità di questo lotto sono in fase di ultimazione dei lavori, e le opere da eseguire riguardano solo la parte interna ed in minima parte la parte esterna che ha subito vandalismi e o perdite causate da furti e incuria (il cantiere è abbandonato dal 2011).

Da ultimare risultano; porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari, salvo interventi specifici per atti di vandalismo e furti, comunque con possibilità di personalizzazione delle finiture a scelta del futuro acquirente, con un prezzo di mercato di rilevante interesse e sottostimato rispetto ai reali valori di mercato proposti per ville con caratteristiche decisamente inferiori, in modo da agevolare ed invogliare la ripresa delle vendite interrotte.

Questa strategia di mercato, pur in presenza di minori ricavi rispetto al piano proposto da MMCC, potrebbe consentire finalmente l'insediamento di nuovi acquirenti - abitanti e come conseguenza la rivitalizzazione dell'intero comparto, favorirebbe altresì la positiva pubblicizzazione fugando i dubbi di ripresa e di ultimazione dell'intero complesso, assolutamente indispensabile perché il piano così come previsto sia ultimato, realizzato, ma, prioritariamente venduto.

Terminate le urbanizzazioni con consegna prevista al Comune di Parma delle opere stesse per dicembre 2014, i lavori potranno riprendere con un cronoprogramma ben definito con interventi successivi a stralci, ogni corpo di fabbrica B – C – D, infatti, è costituito da due unità adiacenti, ha un permesso di costruzione indipendente e quindi è più agevole anche dal punto di vista urbanistico procedere all'ultimazione dei lavori ed ai relativi adempimenti in ordine alla conformità edilizia ed ai relativi accatastamenti a stralcio ed insediamento senza problemi causati dalla presenza contemporanea di un cantiere e seguendo le richieste di vendita..

Pur ricavando circa € 1.500.000,00 in meno del prezzo proposto, la qualità del prodotto ed il contesto urbano, unitamente alla contemporanea presenza di un'impresa giornalmente operante, di una sorveglianza continua su furti e vandalismi, alla apertura della viabilità di collegamento, del sottopasso ferroviario, della via Muccioli, della fruibilità delle piste ciclabili, dei marciapiedi di collegamento, del parco pubblico, potranno fare da traino a future vendite ed al rilancio del comparto

Qui di seguito vado ad inserire lo schema prospettato dei prezzi di vendita diversificato partendo da una valutazione di €. 1.600,00 al mq. di superficie commerciale diminuendolo nei primi due anni ed incrementandolo negli anni, in base alla richiesta di mercato o agli anni di consegna prevista

Nella valutazione ho tenuto conto oltre alla superficie, l'esposizione Nord –Sud, la collocazione più o meno interna al comparto, il giardino di pertinenza e i tempi di ultimazione e di consegna.

Nello specchio successivo vado ad identificare il prezzo effettivo di mercato ed il prezzo consigliato per il rilancio del Complesso "ParmaPiù":

Il piano di vendite proposto prevede per l'anno 2015 un prezzo scontato rispetto al prezzo di mercato ed una previsione di vendita di 4 unità. Lotto D

Nell'anno successivo 2016 sempre con un prezzo di grosso richiamo si prevede la vendita di n.° 8 unità Lotto D

Negli anni successivi 2017 – 2018 - 2019 – 2020 si prevede la vendita a scalare rispettivamente del Lotto C di 9 unità - Lotto C di 9 unità – Lotto B di 10 unità – Lotto B di 10 unità

Prezzi di vendita Ville

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>		<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>		
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. XXXXXXXXXX</p>				
<p>SCHEMA ANALITICO SUPERFICI UTILI E SUPERFICI COMMERCIALI CON INDICATIVO PREZZO DI VENDITA (Villetta Bifamiliare)</p>				
DESCRIZIONE	A	B	C	D=BxC
	Superficie Utile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente Correttivo %	S. Commerciale di Vendita mq
Piani Fabbricato				
1 P. Seminterrato	82,41	119,91	60%	71,95
2 P. Semint. Autorimessa	33,48	36,4	50%	18,20
3 P. Rialzato	*** 54,98	74,45	100%	74,45
4 P. Rialzato Porticato	44,29	55,82	50%	27,91
5 P. Rialzato Veranda - Pergolato	32,00	37,73	30%	11,32
6 P. Primo	44,90	67,92	100%	67,92
7 P. Primo Locale non Abitabile	11,90	17,07	60%	10,24
8 P. Primo Terrazzo	7,52	11,98	30%	3,59
9 P. Sottotetto - Mansarda	23,58	41,38	60%	24,83
10 P. Sottotetto Loggiato	20,97	29,77	50%	14,89
TOTALI	344,13	492,43		325,30
*** Comprensivo di vano scala e vano ascensore		Costo (€/mq. 1.600,00)		520.480,00
11 Sup. giardino		86,72		
12 Sup. cortilizia		166,01		
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014

Riepilogo prezzi di vendita Ville Lotto D

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO D			
	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA
		€	€
	D2 Villa Bifamiliare		
	Villa D2.a	520.000,00	460.000,00 (2016)
	Villa D2.b	520.000,00	460.000,00 (2016)
	D3 Villa Quadrifamiliare		
	Villa D3.a	520.000,00	460.000,00 (2016)
	Villa D3.b	520.000,00	470.000,00 (2015)
	Villa D3.c	520.000,00	470.000,00 (2015)
	Villa D3.d	520.000,00	460.000,00 (2016)
	D4 Villa Quadrifamiliare		
	Villa D4.a	520.000,00	460.000,00 (2016)
	Villa D4.b	520.000,00	470.000,00 (2015)
	Villa D4.c	520.000,00	470.000,00 (2015)
	Villa D4.d	520.000,00	460.000,00 (2016)
	D5 Villa Bifamiliare		
	Villa D5.a	520.000,00	480.000,00 (2016)
	Villa D5.b	520.000,00	460.000,00 (2016)
	TOTALE	6.240.000,00	5.580.000,00
C.T.U. arch. Valentino TEANI		Agosto 2014	

Riepilogo prezzi di vendita Ville Lotto C

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO C			
	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA
		€	€
	C3 Villa Quadrifamiliare		
	Villa C3.a	520.000,00	510.000,00 (2018)
	Villa C3.b	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C3.c	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C3.d	520.000,00	510.000,00 (2018)
	C4 Villa Quadrifamiliare		
	Villa C4.a	520.000,00	510.000,00 (2018)
	Villa C4.b	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C4.c	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C4.d	520.000,00	510.000,00 (2018)
	C5 Villa Quadrifamiliare		
	Villa C5.a	520.000,00	510.000,00 (2018)
	Villa C5.b	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C5.c	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C5.d	520.000,00	510.000,00 (2018)
	C6 Villa Bifamiliare		
	Villa C6.a	520.000,00	510.000,00 (2018)
	Villa C6.b	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C6.c	520.000,00	520.000,00 (2017)
	Villa C6.d	520.000,00	510.000,00 (2018)
	C7 Villa Bifamiliare		
	Villa C7.a	520.000,00	530.000,00 (2018)
	Villa C7.b	520.000,00	510.000,00 (2018)
	TOTALE	9.360.000,00	9.280.000,00
C.T.U. arch. Valentino TEANI		Agosto 2014	

Riepilogo prezzi di vendita Ville Lotto B

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO B			
	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA
		€	€
	B3 Villa Quadrifamiliare		
	Villa B3.a	520.000,00	530.000,00 (2020)
	Villa B3.b	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B3.c	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B3.d	520.000,00	530.000,00 (2020)
	B4 Villa Quadrifamiliare		
	Villa B4.a	520.000,00	530.000,00 (2020)
	Villa B4.b	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B4.c	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B4.d	520.000,00	530.000,00 (2020)
	B5 Villa Quadrifamiliare		
	Villa B5.a	520.000,00	530.000,00 (2020)
	Villa B5.b	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B5.c	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B5.d	520.000,00	530.000,00 (2020)
	B6 Villa Quadrifamiliare		
	Villa B6.a	520.000,00	530.000,00 (2020)
	Villa B6.b	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B6.c	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B6.d	520.000,00	530.000,00 (2020)
	B7 Villa Quadrifamiliare		
	Villa B7.a	520.000,00	550.000,00 (2020)
	Villa B7.b	520.000,00	550.000,00 (2019)
	Villa B7.c	520.000,00	540.000,00 (2019)
	Villa B7.d	520.000,00	530.000,00 (2020)
	TOTALE	10.400.000,00	10.730.000,00
C.T.U. arch. Valentino TEANI		Agosto 2014	

Riepilogo vendite Ville con prezzo Raggiugliato

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. XXXXXXXXXX			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE CON PREZZO RAGGIUGLIATO			
DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO €	VALORE DI VENDITA €	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO D-C-B			
D2 Villa Bifamiliare			
Villa D2.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D2.b	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D3 Villa Quadrifamiliare			
Villa D3.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D3.b	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D3.c	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D3.d	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D4 Villa Quadrifamiliare			
Villa D4.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D4.b	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D4.c	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D4.d	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D5 Villa Bifamiliare			
Villa D5.a	520.000,00	490.000,00	(2016/2015)
Villa D5.b	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
TOTALE	6.240.000,00	5.700.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO C (2017-2018)			
C3 Villa Quadrifamiliare			
Villa C3.a	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
Villa C3.b	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C3.c	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C3.d	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
C4 Villa Quadrifamiliare			
Villa C4.a	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
Villa C4.b	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C4.c	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C4.d	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
C5 Villa Quadrifamiliare			
Villa C5.a	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
Villa C5.b	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C5.c	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C5.d	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
C6 Villa Bifamiliare			
Villa C6.a	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
Villa C6.b	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C6.c	520.000,00	500.000,00	(2017/2018)
Villa C6.d	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
C7 Villa Bifamiliare			
Villa C7.a	520.000,00	520.000,00	(2018/2017)
Villa C7.b	520.000,00	490.000,00	(2018/2017)
TOTALE	9.360.000,00	8.930.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO B (2019-2020)			
B3 Villa Quadrifamiliare			
Villa B3.a	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
Villa B3.b	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B3.c	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B3.d	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
B4 Villa Quadrifamiliare			
Villa B4.a	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
Villa B4.b	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B4.c	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B4.d	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
B5 Villa Quadrifamiliare			
Villa B5.a	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
Villa B5.b	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B5.c	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B5.d	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
B6 Villa Quadrifamiliare			
Villa B6.a	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
Villa B6.b	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B6.c	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B6.d	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
B7 Villa Quadrifamiliare			
Villa B7.a	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
Villa B7.b	520.000,00	550.000,00	(2019/2020)
Villa B7.c	520.000,00	520.000,00	(2019/2020)
Villa B7.d	520.000,00	510.000,00	(2020/2019)
TOTALE	10.400.000,00	10.370.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE			
TOTALE	26.000.000,00	25.000.000,00	
C.F.U. arch. Valentino TEANI			Agosto 2014

Riepilogo Ricavi vendita con prezzo di vendita ragguagliato

n.° 4 anno 2015 prezzo di impatto	= €.	1.920.000,00
n.° 8 anno 2016 prezzo di vendita	= €.	3.780.000,00
n.° 9 anno 2017 prezzo di vendita	= €.	4.000.000,00
n.° 9 anno 2018 prezzo di vendita	= €.	4.930.000,00
n.° 10 anno 2019 prezzo di vendita	= €.	5.230.000,00
<u>n.° 10 anno 2020 prezzo di vendita</u>	<u>= €.</u>	<u>5.140.000,00</u>
<u>Totale ricavi con prezzo ragguagliato</u>	= €.	25.000.000,00

Negli anni successivi al biennio iniziale, abbandonando il prezzo di primo impatto, si potranno porre in vendita le ville ad un prezzo, comunque sempre appetibile, ma più vicine ai prezzi del mercato, incrementandolo, qualora l'andamento del mercato lo consenta, a partire dal 2017 con una percentuale del 3% annuo o in base al tasso di interesse proposto dalle Banche.

Riepilogo vendite Ville con prezzo Adeguato

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE S.R.L. Amministratore Unico dott. [REDACTED]			
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE CON INCREMENTO ANNUO			
DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA	
	€	€	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO D-C-B			
D2 Villa Bifamiliare			
Villa D2.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D2.b	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D3 Villa Quadrifamiliare			
Villa D3.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D3.b	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D3.c	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D3.d	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D4 Villa Quadrifamiliare			
Villa D4.a	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
Villa D4.b	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D4.c	520.000,00	480.000,00	(2015/2016)
Villa D4.d	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
D5 Villa Bifamiliare			
Villa D5.a	520.000,00	490.000,00	(2016/2015)
Villa D5.b	520.000,00	470.000,00	(2016/2015)
TOTALE	6.240.000,00	5.700.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO C (2017-2018)			
C3 Villa Quadrifamiliare			
Villa C3.a	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
Villa C3.b	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C3.c	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C3.d	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
C4 Villa Quadrifamiliare			
Villa C4.a	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
Villa C4.b	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C4.c	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C4.d	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
C5 Villa Quadrifamiliare			
Villa C5.a	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
Villa C5.b	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C5.c	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C5.d	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
C6 Villa Bifamiliare			
Villa C6.a	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
Villa C6.b	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C6.c	520.000,00	540.000,00	(2017/2018)
Villa C6.d	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
C7 Villa Bifamiliare			
Villa C7.a	520.000,00	550.000,00	(2018/2017)
Villa C7.b	520.000,00	530.000,00	(2018/2017)
TOTALE	9.360.000,00	9.640.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE BLOCCO B (2019-2020)			
B3 Villa Quadrifamiliare			
Villa B3.a	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
Villa B3.b	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B3.c	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B3.d	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
B4 Villa Quadrifamiliare			
Villa B4.a	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
Villa B4.b	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B4.c	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B4.d	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
B5 Villa Quadrifamiliare			
Villa B5.a	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
Villa B5.b	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B5.c	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B5.d	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
B6 Villa Quadrifamiliare			
Villa B6.a	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
Villa B6.b	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B6.c	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B6.d	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
B7 Villa Quadrifamiliare			
Villa B7.a	520.000,00	570.000,00	(2020/2019)
Villa B7.b	520.000,00	570.000,00	(2019/2020)
Villa B7.c	520.000,00	560.000,00	(2019/2020)
Villa B7.d	520.000,00	550.000,00	(2020/2019)
TOTALE	10.400.000,00	11.130.000,00	
VALORE DI MERCATO e VALORE DI VENDITA VILLE			
TOTALE	26.000.000,00	26.470.000,00	
C.T.U. arch. Valentino TEANI			Agosto 2014

Ipotesi 2°) con adeguamento prezzo annuale

n.° 4 anno 2015 prezzo di impatto	= €.	1.920.000,00
n.° 8 anno 2016 prezzo di vendita	= €.	3.780.000,00
n.° 9 anno 2017 prezzo di vendita	= €.	4.320.000,00
n.° 9 anno 2018 prezzo di vendita	= €.	5.320.000,00
n.° 10 anno 2019 prezzo di vendita	= €.	5.610.000,00
<u>n.° 10 anno 2020 prezzo di vendita</u>	<u>= €.</u>	<u>5.520.000,00</u>
<u>Totale complessivo con adeguamento</u>	= €.	<u>26.470.000,00</u>

Conclusioni:

Ritengo che il Ricavo per la vendite delle VILLE deve essere valutato in;

€.26.470.000.000,00 + €. 25.000.000,00 : 2 = €. 25.735.000,00

•Analisi e valutazione del Piano Commerciale MMCC INIZIATIVE s.r.l.
per la vendita degli appartamenti rimasti del complesso di Edilizia
Convenzionata LOTTO E

Le Palazzine Residenziali del complesso di Edilizia Convenzionata si affacciano su via Vignole n.°2/4

Gli alloggi sono finiti e pronti per essere consegnati, ad eccezione di alcuni lavori di sistemazione e di riadattamento.

Gli appartamenti hanno ricevuto il Certificato Energetico di [REDACTED] classe "B", mentre alla fine dei lavori del 2010 sono certificati in Classe A secondo la Regione Emilia Romagna.

L'alloggio B/4 è certificato in classe energetica A+

Su 32 alloggi complessivi 24 alloggi sono già stati venduti e rogitati; **due alloggi risultano venduti con preliminare ed in attesa di rogito:**

Alloggio Scala B1/8: appartamento sub. 26 – autorimessa sub. 59

Alloggio Scala B1/9: appartamento sub. 27 – autorimessa sub. 55.

Una autorimessa singola risulta oggetto di preliminare

Autorimessa; sub. Catastale 57

Sei alloggi con cantina ed autorimessa risultano ancora liberi e ritirati dal mercato a causa delle vicissitudine del Cantiere, ma possono essere messi in vendita nel breve:

I prezzi degli alloggi sono obbligatoriamente fissati dalla convenzione tra MMCC INIZIATIVE e Comune di Parma stipulata con rogito del notaio Marco Micheli di Parma il 14 maggio 2008 rep.° 52845 -17587, reg. a Parma il 4 giugno 2008 al n.° 10505, trascritto a Parma il 5 giugno 2008 al n.° 9313 di reg. particolare, al **prezzo medio obbligatorio di € 1.948,00 per mq** di superficie commerciale calcolata secondo la convenzione, che consente migliorie extracapitolato entro il 10% del prezzo medio base, migliorie che sono state già eseguite in misura diversa in tutti gli alloggi in vendita. In particolare si è provveduto prima della fine dei lavori a completare rispetto alle previsioni di capitolato l'impianto idraulico, elettrico e di riscaldamento e la pavimentazione ed la tinteggiatura dei sottotetti non abitabili direttamente collegati con scala interna agli alloggi del secondo piano, come da progetto ed accatastamento.

• Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura del cantiere sulla base di idonei computi e misurazioni in loco LOTTO E (Edilizia Convenzionata);

Facendo seguito ai vari sopralluoghi effettuati ed agli incontri con l'amministratore Condominiale geometra Maura Tedeschi vado ora ad elencare i vizi e i difetti ancora da sistemare per poter dichiarare completamente ultimato il Lotto E.

Risulta evidente dalle foto che le Palazzine di Edilizia Convenzionata pur essendo di massima ultimate necessitano di alcuni interventi sia riguardanti le parti private sia le parti comuni.

Per una migliore comprensione delle opere necessarie al completamento delle Palazzine Residenziali di Edilizia Convenzionata LOTTO E si rimanda al Computo Metrico dettagliato allegato alla Relazione

Costi di intervento Lotto E

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>	<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. Sergio Mazzoleni</p>	
<p>RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE LOTTO E</p>	
A	€
DESCRIZIONE	
PARTI PRIVATE	63.975,55
PARTI COMUNI	26.050,00
OPERE PER ABITABILITA'	27.420,00
TOTALE	117.445,55
C.T.U. arch. Valentino TEANI	
Agosto 2014	

Totale complessivo lavori e sistemazioni varie €. 117.445,55

Al costo per i lavori di sistemazione ed adeguamento dovranno essere aggiunte alcuni debiti verso il condominio già deliberati in Assemblea per spese varie che la MMCC.INIZIATIVE s.r.l. deve al Condominio stesso per;

differenza spese gasolio anni 2010/2012 €. 11.871,88

saldo costo gestione 2013 €. 2.550,76

Totale complessivo saldo costo gestione €. 14.422,64

A lavori ultimati si potrà depositare la richiesta di abitabilità corredata da tutte le dichiarazioni e documentazioni necessarie ed indispensabile

•Stima dei possibili valori di realizzo delle unità immobiliari da commercializzare LOTTO E (Edilizia Convenzionata) ;

Di seguito vado ad elencare i prezzi così come imposti dalla Convenzione per gli appartamenti da rogitare.

Appartamenti abitati con preliminare sottoscritto, manca rogito.

Appartamento Scala 2B n.° 8 in via Vignoli n.° 2

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354,sub.26 con annessa cantina, e sub 59 autorimessa, posto su due livelli al piano secondo

(con mansarda sovrastante accessibile tramite scala interna).

Acquirente con preliminare sottoscritto signori [REDACTED]

Prezzo €. 133.570,55 (comprensivi di €. 11.300,00 sottoscritte come migliorie).

Versamenti a preliminare del 22 luglio 2010 €. **31.200,00** Comprensivo di I.V.A.

Saldo a rogito €. 92.270,55 + I.V.A. 4% = €. 95.961,37

Appartamento Scala 2B n.° 9 in via Vignoli n.° 2

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354;sub.27 con annessa cantina, e sub 55 autorimessa; posto su due livelli al piano secondo

(con mansarda sovrastante accessibile tramite scala interna).

Acquirente con preliminare sottoscritto signori [REDACTED]

Prezzo €. 268.713,32 (comprensivi di €. 18.395,52 sottoscritte come migliorie).

Versamenti a preliminare del 18 gennaio 2010 €. **41.600,00** Comprensivo di I.V.A.

Saldo a rogito €. 228.713,32 + I.V.A. 4% = €. 237.861,85

I due alloggi sono consegnati ed occupati dal novembre 2010 da parte dei signori

N.B. I promissari acquirenti sfruttando la situazione ancora non ben definita sono gli unici che allo stato attuale non pagano le spese condominiali:

I signori [REDACTED] no debitori di €. 4.603,55

Il signor [REDACTED] debitore di €. 4.143,78

Autorimessa con promessa di vendita

Autorimessa in via Vignoli n.° 4; al piano Seminterrato.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub 57 autorimessa.

Saldo a Rogito €. 16.908,64 + I.V.A. 10%= €. 18.599,04

Appartamenti ultimati ma non venduti con prezzi di convenzione e con prezzi delle migliorie già eseguite

Appartamento Scala 2B n.° 2 in via Vignoli n.° 2; al piano Rialzato di quattro vani, cucina, due balconi, ampio terrazzo e doppi servizi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub.12 con annessa cantina, e sub 54 autorimessa. di mq. 142,53

= €. 264.393,15 (senza migliorie) = €. 267.000,00 (con migliorie)

Appartamento Scala 2B n.° 7 in via Vignoli n.° 2; al piano Secondo con ampio sottotetto non abitabile; di tre vani, cucina, due balconi, e doppi servizi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub.17 con annessa cantina, e sub 51 autorimessa. di mq. 132,44

= €. 245.676,20 (senza migliorie) = €. 266.000,00 (con migliorie)

Appartamento Monocale Scala 4B n.° 5 in via Vignoli n.° 4; al piano Primo; monocale con angolo cottura e servizio.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub.5 con annessa cantina, e sub 40 autorimessa. di mq. 47,17 =

€. 93.868,30 (senza migliorie) = €. 94.493,00 (con migliorie)

Appartamento Scala 4B n.° 9 in via Vignoli n.° 4; al piano Secondo con ampio sottotetto non abitabile; di tre vani, cucina, due balconi, e doppi servizi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub. 9 con annessa cantina, e sub 52 autorimessa di mq. 132,44

= €. 242.676,20 (senza migliorie) = €. 252.000,00 (con migliorie)

NB; questo appartamento è stato abitato per oltre un anno, ed il contratto è stato oggetto di risoluzione consensuale a causa di una grossa perdita nell'impianto di riscaldamento a pavimento, perdita che ha interessato parte degli appartamenti sottostanti (ora risolta).

A causa della perdita e dell'uso improprio dell'immobile durante l'anno di assegnazione, l'appartamento ha bisogno di sostanziali interventi di verifica,

sistemazione, manutenzione ordinaria e straordinaria per poterlo rimettere in vendita.

Appartamento Scala 4A n.° 1 in via Vignoli n.° 4; al piano Rialzato di quattro vani, cucina, due balconi, ampio terrazzo e doppi servizi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE srl sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub.19 con annessa cantina, e sub 63 autorimessa di mq. 123,17



= €. 228.480,35 (senza migliorie) = €. 230.000,00 (con migliorie)

Appartamento Scala 4A n.° 7 in via Vignoli n.° 4; al piano Secondo con ampio sottotetto non abitabile; di tre vani, cucina, due balconi, e doppi servizi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Parma intestato a MMCC INIZIATIVE s.r.l. sez. urb. n.°4, foglio 43 particella n.354; sub.25 con annessa cantina, e sub 56 autorimessa di mq. 127,94

= €. 237.328,70 (senza migliorie) = €. 250.000,00 (con migliorie)

a) **PREZZI in convenzione** Appartamenti con preliminare

	€. 228.713,32
	€. 92.270,55
<u>Autorimessa con promessa di vendita</u>	€. 16.908,64
<u>Totale da incassare con preliminare</u>	€. 337.892,50

Appartamenti ultimati e da vendere n.° 6

Occorre tenere in considerazione che i prezzi dell'edilizia convenzionata stabiliti con il Comune di Parma sono stati aumentati negli ultimi anni.

La Convenzione per la realizzazione dell'immobile di Vicofertile prevede un prezzo inferiore rispetto agli interventi convenzionati in data successiva.

Pur avendo ben presente questa disparità di prezzo al mq. a causa dei problemi insorti precedentemente e a causa delle problematiche che si sono diffuse a Parma e nei paesi limitrofi (fallimento, abbandono del cantiere, problematiche con il riscaldamento, problematiche di agibilità del complesso, allacciamento alle nuove strade di penetrazione), per invogliare all'acquisto degli appartamenti rimasti,

- Occorre diminuirne leggermente il prezzo di assegnazione, specialmente per i due appartamenti posti al Piano Rialzato che, essendo dotati di una ampia



terrazza a copertura del locale comune, ha incrementato il prezzo dell'appartamento stesso di circa €. 30.000,00 rispetto alla stessa superficie ed allo stesso appartamento del Piano Sovrastante;

- Eliminando dal prezzo di vendita l'importo delle migliorie già realizzate, così facendo, pur diminuendo il ricavo complessivo, consente di porre sul mercato di Edilizia Convenzionata, un prodotto con prestazioni energetiche rilevanti ad un prezzo inferiore al prezzo imposto dalla convenzione, ma molto competitivo e di conseguenza molto appetibile.

Occorrerebbe, nella stessa ottica, ricercare con le banche interessate ([REDACTED] e Banca IntesaSanPaolo) un finanziamento adeguato, altamente concorrenziale e conveniente per questo cantiere.

Nello specchio sotto proposto vado ad identificare il prezzo effettivo di mercato ed il prezzo consigliato per il rilancio del Complesso [REDACTED]

Il piano di vendite proposto prevede per l'anno 2015 con un prezzo scontato rispetto al prezzo di mercato la vendita di tutte le unità.

Riepilogo ricavi vendite Lotto E con prezzo Raggiugliato

TRIBUNALE DI BERGAMO		Commissari giudiziali						
Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013		dott. Raffaele MOSCHEN						
Giudice Delegato:		dott. Valter RINALDI						
dott.ssa Giovanna GOLINELLI		avv. Valter GENTILI						
Concordato Preventivo:								
MMCC INIZIATIVE s.r.l.								
Amministratore Unico dott. [REDACTED]								
INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTI IN VENDITA (LOTTO E)								
DESCRIZIONE	A		B		C			
	Numero Apparta.	Sub.	Cantina Perfinenza	S. Commerciale mq.		Categoria Catastale	Sub.	Acconto
ALLOGGI OGGETTO DI PRELIMINARE ED IN ATTESA DI ROGITO								
SCALA BI								
Appartamento 1	B1/8	26	SI		C/6	59	30.000,00	92.270,55
Appartamento 2	B1/9	27	SI		C/6	55	40.000,00	228.713,32
Autorimessa con promessa di vendita								
TOTALE								
16.908,64								
357.892,51								
ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI								
DESCRIZIONE	A		B		C	Sub.	Acconto	Saldo
	Numero Apparta.	Sub.	Cantina Perfinenza	S. Commerciale mq.				
ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI								
SCALA A								
Appartamento 1	A/2	12	SI	142,53	C/6	54	267.000,00	247.000,00
Appartamento 2	A/7	17	SI	132,44	C/6	51	266.000,00	245.000,00
TOTALE								
492.000,00								
SCALA B								
Appartamento 3	B/5	5	SI	47,17	C/6	40	94.493,00	94.000,00
Appartamento 4	B/9	9	SI	132,44	C/6	52	252.000,00	243.000,00
TOTALE								
337.000,00								
SCALA BI								
Appartamento 5	B1/1	19	SI	123,17	C/6	63	230.000,00	225.000,00
Appartamento 6	B1/7	25	SI	127,94	C/6	56	250.000,00	238.000,00
TOTALE								
463.000,00								
TOTALE ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI								
1.359.493,00								
TOTALE VENDITA LOTTO E (EDILIZIA CONVENZIONATA) CON PREZZO RAGGIUGLIATO								
1.629.892,51								
TOTALE								
1.629.892,51								
C.T.U. arch. Valentino TEANI								
Agosto 2014								

Riepilogo ricavi vendite Lotto E con prezzo Adeguato

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI						
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]								
INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTI IN VENDITA (LOTTO E)								
DESCRIZIONE	A		B		C			
	Numero Apparta.	Sub. Cantina Pertinenza	S. Commerciale inq.	Categoria Catastale		Sub. Acconto	Saldo	
ALLOGGI OGGETTO DI PRELIMINARE ED IN ATTESA DI ROGITO								
SCALA BI								
Appartamento 1	B1/8	26	SI	C/6	59	30.000,00	92.270,55	
Appartamento 2	B1/9	27	SI	C/6	55	40.000,00	228.713,32	
Autorimessa con promessa di vendita								
					57		16.908,64	
					TOTALE		337.892,51	
ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI								
DESCRIZIONE	A		B		C	Senza Migliorie	Con Migliorie	
	Numero Apparta.	Sub. Cantina Pertinenza	S. Commerciale inq.	Categoria Catastale				Sub. Acconto
ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI								
SCALA A								
Appartamento 1	A/2	12	SI	142,53	C/6	54	264.393,15	267.000,00
Appartamento 2	A/7	17	SI	132,44	C/6	51	245.676,20	266.000,00
					TOTALE		510.069,35	533.000,00
SCALA B								
Appartamento 3	B/5	5	SI	47,17	C/6	40	93.868,30	94.493,00
Appartamento 4	B/9	9	SI	132,44	C/6	52	242.676,20	252.000,00
					TOTALE		336.544,50	346.493,00
SCALA BI								
Appartamento 5	B1/1	19	SI	123,17*	C/6	63	228.480,35	230.000,00
Appartamento 6	B1/7	25	SI	127,94	C/6	56	237.328,70	250.000,00
					TOTALE		465.809,05	480.000,00
					TOTALE ALLOGGI COMPRESIVI DI CANTINA E AUTORIZZAZIONE NON ASSEGNATI		1.312.422,90	1.359.493,00
TOTALE VENDITA LOTTO E (EDILIZIA CONVENZIONATA)								
					TOTALE		1.650.315,41	
C.T.U. arch. Valentino TEANI								
Agosto 2014								

T

b) **Prezzi in convenzione** (Appartamenti da vendere)

Appartamento	Prezzo di convenzione	Prezzo ragguagliato
sub. 12 e sub 54	€. 267.000,00	€. 247.000,00
sub. 19 e sub 63	€. 230.000,00	€. 225.000,00
sub. 5 e sub 40	€. 94.493,00	€. 94.000,00
sub. 9 e sub 52	€. 252.000,00	€. 243.000,00
sub. 17 e sub 51	€. 266.000,00	€. 245.000,00
sub. 25 e sub 56	€. 250.000,00	€. 238.000,00
Totale	€. 1.359.493,00	€. 1.292.000,00

Totale prezzi di convenzione

a) €. 337.892,50 + b) €. 1.359.493,00 = **€. 1.697.385,50**

Totale prezzi ragguagliati

a) €. 337.892,50 + b) €. 1.292.000,00 = **€. 1.629.892,51**

La vendita di questi appartamenti, pur in considerazione di un ricavo inferiore rispetto a quanto dovuto di € 67.493,00 così come prospettato, uniti ad un finanziamento adeguato, consentirà di completare la vendita dell'intero complesso di Edilizia Convenzionata entro l'anno 2015.

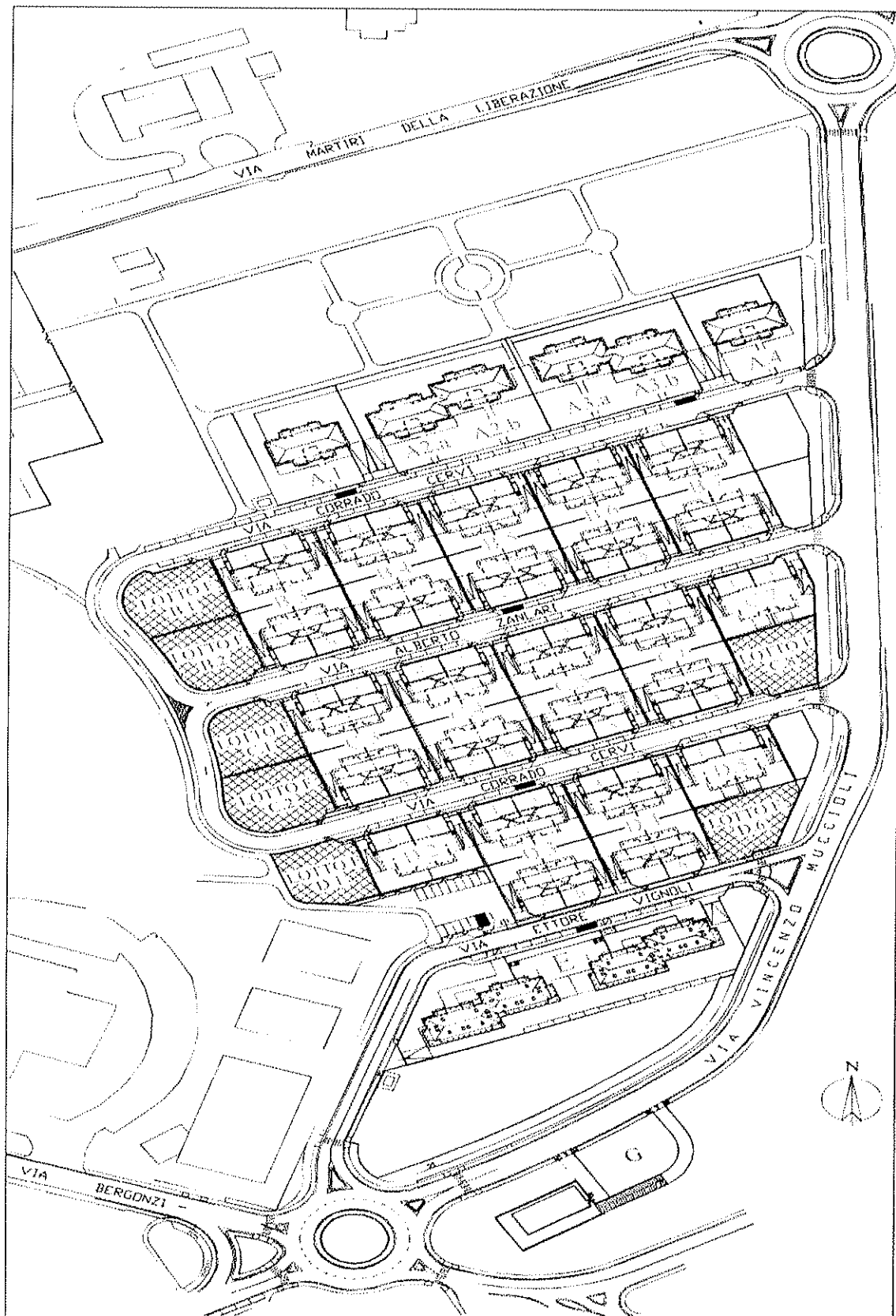
Conclusioni:

Ritengo che il Ricavo delle vendite degli appartamenti in Edilizia Convenzionata deve essere stimato in;

€. 1.697.385,50 + €. 1.629.892,51 : 2 = €. 1.663.639,00

- Analisi e valutazione del Piano Commerciale MMCC INIZIATIVE s.r.l. per la vendita i LOTTI F Aree edificabili oggetto di P.d.C. ma con lavori non iniziati

LOTTO F



Oltre alle Ville alle Palazzine di Edilizia Libera, alle Palazzine di Edilizia Convenzionata risulta ancora disponibile, previa verifica da parte del Progettista e Direttore dei Lavori, cubatura e superficie lorda utile S.L.U. per circa mq. 1.640,00, che risulta dalla sommatoria del progetto iniziale e dalle modifiche apportate in fase di esecuzione dei lavori.

Nel planivolumetrico approvato tali superfici e volumi erano distribuiti in origine su sette lotti edificabili posti in fregio alle strade di penetrazione ed ai Lotti B – C – D. aventi ciascuno una superficie fondiaria di circa mq. 650,00 con superficie lorda utile S.L.U. assegnata di mq. 234.

I lotti inseriti in un piano di Lottizzazione con opere primarie ed opere secondarie già ultimate e con oneri e costo di costruzione già parzialmente pagati diventano appetibili per piccole imprese del posto e o per privati.

Il piano di MMCC prevede la vendita dei lotti a partire dal 2.015 ad prezzo complessivo di €. 1.700.000,00, con una previsione di vendita da terminarsi nel 2018-2019. **pari ad €/mq. 1.036,00**

- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura dei LOTTI EDIFICABILI con P.d.C.

Facendo seguito ai vari sopralluoghi effettuati, risulta evidente che per poter completare e per mettere completamente in sicurezza il complesso immobiliare occorre;

- Ultimare la recinzione dei lotti edificabili almeno con muretto alto mt. 1,00 così come per le altre unità immobiliari già eseguite, carico e trasporto alla discarica del materiale giacente nei lotti
- Pulizia ed sistemazioni varie
- Allacciamento del lotto con fognatura, acquedotto, teleriscaldamento, Enel, Telecom, ed ogni altro servizio indispensabile.
- Chiusura del lotto con cancello di cantiere:

Per una migliore comprensione delle opere necessarie al completamento dei lotti edificabili si rimanda al Computo Metrico dettagliato allegato alla Relazione

Totale complessivo lavori e opere di sistemazioni varie € 136.422,96

Riepilogo costi di intervento Lotto F

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI	
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████			
RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE LOTTO F			
	DESCRIZIONE	VILLA	
		A	
	LOTTO F (B.1)		20.625,45
	LOTTO F (B.2)		18.877,39
	LOTTO F (C.1)		19.134,88
	LOTTO F (C.2)		21.069,82
	LOTTO F (C.8)		18.295,98
	LOTTO F (D.1)		20.373,35
	LOTTO F (D.6)		18.046,09
	TOTALE		136.422,96
C.T.U. arch. Valentino TEANI			Agosto 2014

7

- Stima dei possibili valori di realizzo delle LOTTI F Aree Edificabili con P.d.C. approvato ma mai ritirato LOTTO B1 – B2 – C1 – C2 – C3 – D1 – mentre per il LOTTO D6 non è stato presentato nessun P.d.C.;

Così come in dettaglio spiegato ai punti precedenti, anche per questi lotti edificabili, occorre porre sul mercato un lotto edificabile con progettazione della possibilità edificatoria diversa da quella proposta nel piano urbanistico.

Il valore di questi lotti può essere monetizzato mediante la vendita a privati per la costruzione di una palazzina a due piani con appartamento al piano terra ed al primo piano con scala esterna ma completamente indipendente.

Ritengo, in verità, che ci siano maggiori possibilità di vendita con piccole imprese alla ricerca di interventi minimi, con tipologia diversa, con caratteristiche diverse, con mq. di vendita più contenuti rispetto alle costruzioni realizzate nel complesso, (piccola palazzina con 4^{*} appartamenti completamente indipendenti).

La cubatura disponibile e la distribuzione dei lotti ed in particolare quella dei lotti contigui del lato ovest Lotti B e C consente infatti la previsione di soluzioni diverse di quelle edificate, con costo unitario di costruzione e di conseguenza di vendita più basso ed appetibile per il mercato.

Da ultimo, ma non per questo meno importante, si suggerisce la cessione dei lotti edificabili, a parziale scorporo del prezzo di appalto con l'impresa assegnataria. (Si deve tener bene in evidenza il valore complessivo totale di appalto Lavori)

N.B. La verifica della cubatura e della superficie rimasta da collocare sul mercato dovrà essere controllata e verificata dopo il deposito delle S.C.I.A. e dei C.I.L. da parte della DD.LL. La superficie oggetto di valutazione è quella attualmente certificata

PREZZI DI VENDITA LOTTI EDIFICABILI

Dall'analisi effettuata dal CTU e dai suoi aiutanti presso immobiliari e imprese di costruzioni ho constatato che gli acquisti di terreni edificabili dal 2011 al 2014 nella zona "Vicofertile" e frazioni limitrofe si possono contare su una mano

Gli interventi visitati sono piccoli interventi con 4 o sei unità immobiliari.

Il prezzo del mercato immobiliare con urbanizzazioni ultimate ed oneri già pagati può essere stimato in:

€ 850,00/mq. x S.L.U. mq. 1640 = € 1.394.000,00

Lotto S.L.U. mq. 235,00 x € 850,00 = € 199.750,00 x = € 1.398.250,00

Così come già spiegato nella strategia di mercato per le Palazzine Residenziali e per le Ville, anche per questi lotti edificabili si propone di porre sul mercato immobiliare un lotto con un prezzo di mercato di grosso interesse e parzialmente sottostimato rispetto ai reali valori di mercato proposti nelle vicinanze

Nello specchio sotto proposto vado ad identificare il prezzo effettivo di mercato ed il prezzo consigliato per il rilancio del Complesso "ParmaPiù":

Il piano di vendite proposto prevede per l'anno 2015 un prezzo ulteriormente scontato rispetto al prezzo di mercato ed una previsione di vendita dei lotti successivi uno per ogni anno previsto di intervento.

Riepilogo ricavi vendite LOTTO F Aree Edificabili

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI					
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]							
AREE EDIFICABILI CON ONERI VERSATI (LOTTO F)							
DESCRIZIONE	A			B		C	
	S.L.U.	€/mq.	Totale Prezzo Mercato	Anno	Totale con Prezzo Adeguato	Anno	Totale con Prezzo Raggiungato
BLOCCO B							
Lotto F (B.1)	235	850,00	199.750,00	2015	160.000,00	2015	160.000,00
Lotto F (B.2)	235	850,00	199.750,00	2016	180.000,00	2016	170.000,00
		TOTALE	399.500,00		340.000,00		330.000,00
BLOCCO C							
Lotto F (C.1)	235	850,00	199.750,00	2017	200.000,00	2017	180.000,00
Lotto F (C.2)	235	850,00	199.750,00	2018	210.000,00	2018	190.000,00
Lotto F (C.8)	235	850,00	199.750,00	2019	220.000,00	2019	200.000,00
		TOTALE	599.250,00		630.000,00		570.000,00
BLOCCO D							
Lotto F (D.1)	235	850,00	199.750,00	2020	230.000,00	2020	210.000,00
Lotto F (D.6)	235	850,00	199.750,00	2020	230.000,00	2020	210.000,00
		TOTALE	399.500,00		460.000,00		420.000,00
		TOTALE LOTTI EDIFICABILI	1.398.250,00		1.430.000,00		1.320.000,00
C.T.U. arch. Valentino TEANI				Agosto 2014			

Riepilogo Ricavi lotti edificabili con prezzo ragguagliato

n.° 1 anno 2015 prezzo di impatto €.	160.000	= €.	160.000,00
n.° 1 anno 2016 prezzo di impatto €.	170.000	= €.	170.000,00
n.° 1 anno 2017 prezzo di vendita €.	180.000	= €.	180.000,00
n.° 1 anno 2018 prezzo di vendita €.	190.000	= €.	190.000,00
n.° 1 anno 2019 prezzo di vendita €.	200.000	= €.	200.000,00
<u>n.° 2 anno 2020 prezzo di vendita €.</u>	<u>210.000</u>	<u>= €.</u>	<u>420.000,00</u>

Totale complessivo ricavi lotti ineditati = €. 1.320.000,00

Negli anni successivi si porranno in vendita i lotti ad un prezzo, sempre appetibile, ma più vicino al mercato attuale, aumentandone annualmente il valore

Riepilogo Ricavi lotti edificabili con prezzo adeguato

n.° 1 anno 2015 prezzo di impatto €.	160.000	= €.	160.000,00
n.° 1 anno 2016 prezzo di impatto €.	180.000	= €.	180.000,00
n.° 1 anno 2017 prezzo di vendita €.	200.000	= €.	200.000,00
n.° 1 anno 2018 prezzo di vendita €.	210.000	= €.	210.000,00
n.° 1 anno 2019 prezzo di vendita €.	220.000	= €.	220.000,00
<u>n.° 2 anno 2020 prezzo di vendita €.</u>	<u>230.000</u>	<u>= €.</u>	<u>460.000,00</u>

Totale complessivo ricavi lotti ineditati = €. 1.430.000,00

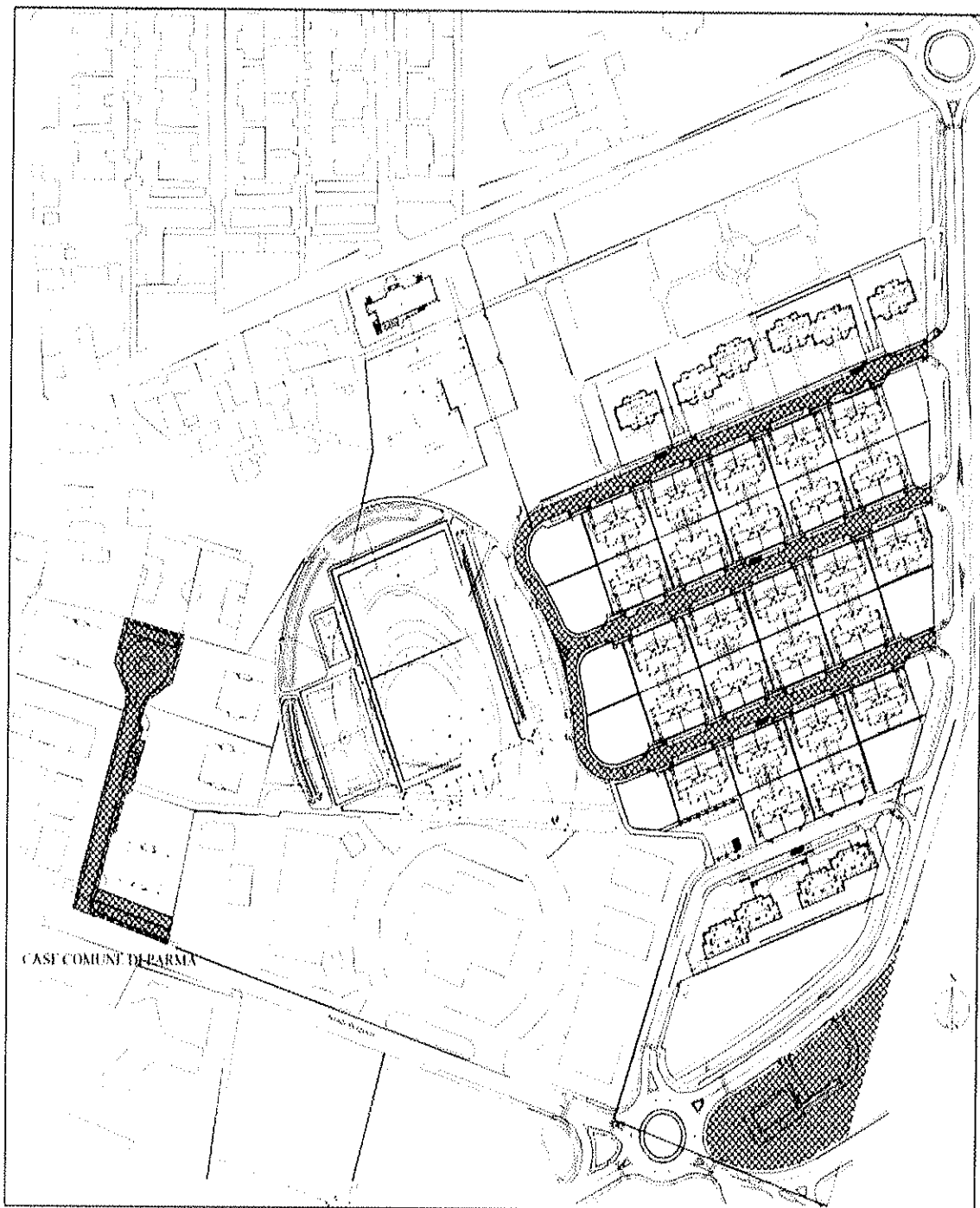
Conclusioni:

Ritengo pertanto che il Ricavo delle vendite dei Lotti Edificabili potrà essere

€. 1.430.000,00 + €. 1.320.000,00 : 2 = €.1.375.000,00

- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura del cantiere sulla base di idonei computi e misurazioni in loco OPERE DI URBANIZZAZIONE

LOTTO G



Dall'analisi effettuata dal CTU, dalle misurazioni e dai rilievi effettuati, delle foto e dall'analisi dello capitolato proposto, vado ora ad elencare i vizi e i difetti ancora da sistemare per poter dichiarare completamente ultimate le opere di urbanizzazione.

Risulta evidente dalle foto che le urbanizzazioni pur essendo di massima ultimate necessitano di alcuni interventi di sistemazione, adeguamento e finitura sia sulla via Muccioli sia sulle vie interne.


Per una migliore comprensione delle opere necessarie al completamento delle Opere di Urbanizzazione si rimanda al Computo Metrico dettagliato allegato alla Relazione

Faccio notare anche che oltre agli interventi previsti sulle strade di contorno all'intervento occorre ultimare la strada di servizio alle nuove case comunali al di fuori del contesto dell'intervento, così come evidenziato nell'allegata planimetria.

Occorrerà altresì rivedere e sistemare il verde pubblico oggetto di vandalismi e senza manutenzione.

Totale complessivo lavori e opere di sistemazioni varie € 148.365,38

Riepilogo costi intervento LOTTO G Opere di Urbanizzazione

<p>TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI</p>	<p>Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI</p>
<p>Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. </p>	
<p>RIEPILOGO COSTI PER ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE LOTTO G</p>	
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>A</p>
<p>€</p>	
<p>Arca centrale teleriscaldamento (Via Muccioli e Circonvallazione)</p>	<p>58.721,00</p>
<p>Segnaletica Verticale Orizzontale</p>	<p>20.000,00</p>
<p>Cabine Enel</p>	<p>5.000,00</p>
<p>Strade interne di lotizzazione</p>	<p>54.617,55</p>
<p>Casa Comune di Parma</p>	<p>10.026,83</p>
<p>TOTALE</p>	<p>148.365,38</p>
<p>C.T.U. arch. Valentino TEANI</p>	
	<p>Agosto 2014</p>

- Riepilogo costi totali complessivi dell'intero intervento

Qui di seguito vado ad inserire lo schema definitivo della previsione dei costi di intervento necessari per ultimare il complesso Immobiliare "ParmaPiù".

Così come specificato per le vendite ritengo che anche il costo di intervento debba essere spalmato negli anni, in modo da auspicare che la realizzazione del

Dall'analisi dettagliata per ogni singolo Lotto e per ogni singolo intervento così come evidenziato dal Computo Metrico allegato specificata nei punti precedenti risulta quanto di seguito:

a) LOTTO E. Edilizia convenzionate	= €.	117.445,55
b) LOTTO D – C – B Ville	= €.	10.345.173,70
c) LOTTO A. Edilizia Libera	= €.	4.272.061,63
d) LOTTO F. Aree Edificabili	= €.	136.422,96
e) <u>LOTTO G. Opere di urbanizzazione</u>	= €.	148.365,38
<u>COSTO TOTALE a Computo Metrico</u>	= €.	15.019.469,22

Con una certa sicurezza che sul prezzo sopra esposto in fase d'appalto così come menzionato nella relazione si può ottenere uno sconto forfettario minimo del 15%.

COSTO TOTALE a Computo Metrico	= €.	15.019.469,22
<u>Sconto previsto del 15%</u>	= €.	2.252.929,22
<u>APPALTO TOTALE netto come da Capitolato</u>	= €.	12.766.540,00

A questo costo si può ipotizzare di dedurre in fase di appalto, il valore delle Aree Edificabili LOTTI F., come acconto – anticipo lavori.

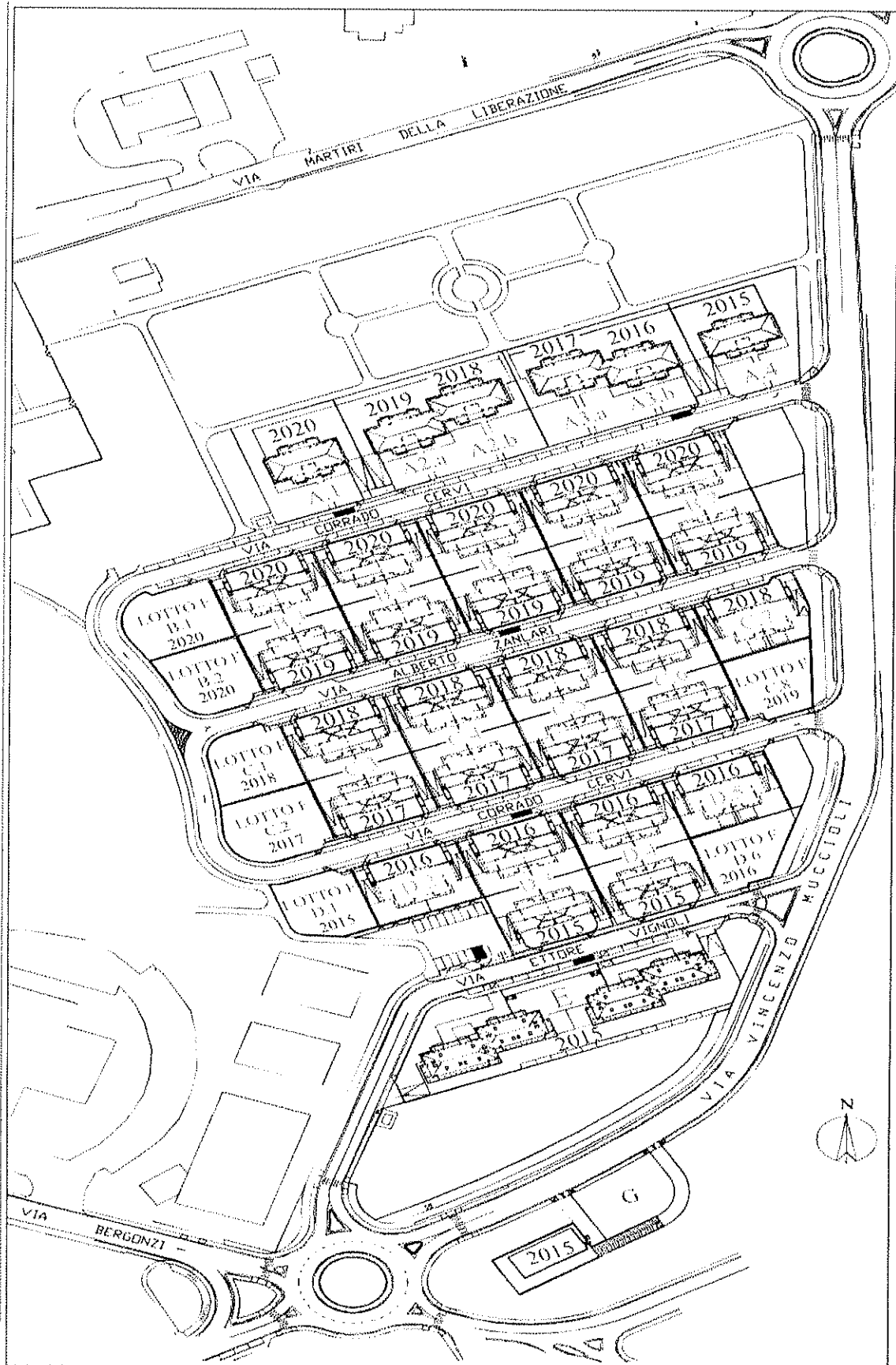
APPALTO TOTALE netto come da Capitolato	= €.	12.766.540,00
<u>A dedurre Permuta Aree edificabili</u>	= €.	1.320.000,00
<u>APPALTO NETTO TOTALE</u>	= €.	11.446.540,00

Riepilogo complessivo costi intervento suddiviso per anno

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI			Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI			
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████						
RIEPILOGO COSTI						
	DESCRIZIONE	RIEPILOGO COSTI				
		2015-2016 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €
1°	EDIZIA CONVENZIONATA LOTTO E					
	8 APPARTAMENTI	117.445,55				
2°	VILLE LOTTI B - C - D					
	4 UNITA' (Lotto D)	449.948,60				
	8 UNITA' (Lotto D)	871.749,87				
	8 UNITA' (Lotto C)		1.870.351,34			
	10 UNITA' (Lotto C)			2.279.253,33		
	10 UNITA' (Lotto B)				2.427.609,64	
	10 UNITA' (Lotto B)					2.446.260,92
3°	EDILIZIA LIBERA LOTTO A					
	8 APPARTAMENTI (Lotto A4)	537.622,81				
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.b)	575.636,62				
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.a)		589.671,23			
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.b)			785.857,73		
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.a)				784.107,73	
	8 APPARTAMENTI (Lotto A1)					999.165,51
4°	AREA EDIFICABILE LOTTO F					
	LOTTO D1	20.373,35				
	LOTTO D6	18.046,09				
	LOTTO C2		21.069,82			
	LOTTO C1		19.134,88			
	LOTTO C8		18.295,98			
	LOTTO B2 - B1		39.502,84			
5°	OPERE DI URBANIZZAZIONE LOTTO G	148.365,38				
TOTALI (A+B+C+D+E+F+G)		2.739.188,27	2.558.026,09	3.065.111,06	3.211.717,37	3.445.426,43
COSTO TOTALE 15.019.469,22						
C.T.U. arch. Valentino TEANI					Agosto 2014	

- Stima complessiva dei possibili valori di realizzo delle unità immobiliari da commercializzare:

Anno di vendita



7

Qui di seguito vado ad inserire lo schema definitivo della previsione dei valori di realizzo con prezzi ragguagliati e con prezzo adeguato nel tempo.

Riepilogo ricavo totale con prezzo ragguagliato per anno di vendita

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI					
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████							
RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON PREZZO RAGGUAGLIATO							
	DESCRIZIONE	RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON PREZZO RAGGUAGLIATO					
		2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €
1°	EDIZIA CONVENZIONATA LOTTO E						
	2 APPARTAMENTI CON PRELIMINARE	337.892,50					
	6 APPARTAMENTI	1.292.000,00					
2°	VILLE LOTTI B - C - D						
	4 UNITA' (Lotto D)	1.920.000,00					
	8 UNITA' (Lotto D)		3.780.000,00				
	8 UNITA' (Lotto C)			4.000.000,00			
	10 UNITA' (Lotto C)				4.930.000,00		
	10 UNITA' (Lotto B)					5.230.000,00	
	10 UNITA' (Lotto B)						5.140.000,00
3°	EDILIZIA LIBERA LOTTO A						
	8 APPARTAMENTI (Lotto A4)	1.774.000,00					
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3 b)		2.112.000,00				
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3 a)			2.062.000,00			
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2 b)				2.115.000,00		
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2 a)					2.063.000,00	
	8 APPARTAMENTI (Lotto A1)						1.972.000,00
4°	AREA EDIFICABILE LOTTO F						
	LOTTO D1	160.000,00					
	LOTTO D6		170.000,00				
	LOTTO C2			180.000,00			
	LOTTO C1				190.000,00		
	LOTTO C8					200.000,00	
	LOTTO B2 - B1						420.000,00
	TOTALI (A+B+C+D+E+F)	5.483.892,50	6.062.000,00	6.242.000,00	7.235.000,00	7.493.000,00	7.532.000,00
		RICAVO TOTALE 40.047.892,50					
	C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014

Riepilogo ricavo totale con prezzo adeguato per anno di vendita

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI					
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████							
RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON ADEGUAMENTO PREZZI							
	DESCRIZIONE	RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON PREZZO ADEGUATO					
		2015 €	2016 * €	2017 *€	2018 €	2019 €	2020 €
1°	EDIZIA CONVENZIONATA LOTTO E						
	2 APPARTAMENTI CON PRELIMINARE	337.892,50					
	6 APPARTAMENTI	1.359.493,00					
2°	VILLE LOTTI B - C - D						
	4 UNITA' (Lotto D)	1.920.000,00					
	8 UNITA' (Lotto D)		3.780.000,00				
	8 UNITA' (Lotto C)			4.320.000,00			
	10 UNITA' (Lotto C)				5.320.000,00		
	10 UNITA' (Lotto B)					5.610.000,00	
	10 UNITA' (Lotto B)						5.520.000,00
3°	EDILIZIA LIBERA LOTTO A						
	8 APPARTAMENTI (Lotto A4)	1.774.000,00					
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.b)		2.112.000,00				
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.a)			2.120.000,00			
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.b)				2.238.000,00		
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.a)					2.240.000,00	
	8 APPARTAMENTI (Lotto A1)						2.207.000,00
4°	AREA EDIFICABILE LOTTO F						
	LOTTO D1	160.000,00					
	LOTTO D6		180.000,00				
	LOTTO C2			200.000,00			
	LOTTO C1				210.000,00		
	LOTTO C8					220.000,00	
	LOTTO B2 - B1						460.000,00
	TOTALI (A+B+C+D+E+F)	5.551.385,50	6.072.000,00	6.640.000,00	7.768.000,00	8.070.000,00	8.187.000,00
RICAVO TOTALE 42.288.385,50							
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014	

Si può ipotizzare che il ricavo complessivo delle vendite sarà

Ricavi con prezzo Ragguagliato = €. 40.047.892,00

Ricavi con Prezzo Adeguato = €. 42.288.385,50

La media ponderale e quindi il ricavo complessivo potrà essere

€. 41.168.138,00

- Stima finale con raffronto comparativo con prezzi ragguagliati e con prezzi adeguati: Saldo = realizzo previsto - costi di intervento

Così come già dettagliato in precedenza sia il piano di vendite così come i costi di ultimazione per il completamento dell'insediamento "Parmapiù" sono stati divisi in anni successivi.

Qui di seguito vado ad inserire lo schema definitivo della previsione dei valori di realizzo a saldo tra valori di vendita – costi di intervento con prezzi ragguagliati e con prezzi adeguati per ogni anno previsto dal piano

Anno intervento;	Ricavi	- Costi	= Saldo
Lotto E			
Anno 2015	€. 1.697.385,00	- €. 117.445,00	= €. 1.579.940,00
Lotto D			
Anno 2015	€. 1.920.000,00	- €. 1.321.698,00	= €. 598.302,00
Lotto A			
Anno 2015	€. 1.774.000,00	- €. 1.113.259,00	= €. 660.741,00
Lotto F			
Anno 2015	€. 160.000,00	- €. 38.419,44	= €. 121.580,56
Lotto G			
Anno 2015	€. 0,00	- €. 148.365,38	= €. - 148.365,38
Totale	€. 5.551.385,00	- €. 2.739.188,27	= €. 2.812.198,18

Non vado a specificare il saldo per gli altri anni, perché dettagliato nell'allegato sottostante.

Ma vado a ribadire nuovamente, che **con un appalto** di circa €. 2.500/3.000.000 fatto ad una piccola impresa e quindi dilazionando anche i pagamenti negli anni 2015 -2016 -2017 – 2018 -2019, dopo il primo o secondo anno, il costo dell'intervento può essere tranquillamente coperto dai ricavi.

Riepilogo complessivo con prezzi ragguagliati: saldo = ricavi – costi

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI					
Concordato Preventivo: MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. ██████████							
SALDO CON PREZZI RAGGUAGLIATI: RICAVI - COSTI							
	DESCRIZIONE	RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON PREZZO RAGGUAGLIATO					
		2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €
1°	EDIZIA CONVENZIONATA LOTTO E						
	2 APPARTAMENTI CON PRELIMINARE	1.629.892,50					
	COSTO INTERVENTO	117.445,55					
2°	VILLE LOTTI B - C - D						
	4 UNITA' (Lotto D)	1.920.000,00					
	COSTO INTERVENTO	449.948,60					
	8 UNITA' (Lotto D)		3.780.000,00				
	COSTO INTERVENTO	871.749,87					
	8 UNITA' (Lotto C)			4.000.000,00			
	COSTO INTERVENTO		1.870.351,34				
	10 UNITA' (Lotto C)				4.930.000,00		
	COSTO INTERVENTO			2.279.253,33			
	10 UNITA' (Lotto B)					5.230.000,00	
	COSTO INTERVENTO				2.427.609,64		
	10 UNITA' (Lotto B)						5.140.000,00
	COSTO INTERVENTO					2.446.260,92	
3°	EDILIZIA LIBERA LOTTO A						
	8 APPARTAMENTI (Lotto A4)	1.774.000,00					
	COSTO INTERVENTO	537.622,81					
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.b)		2.112.000,00				
	COSTO INTERVENTO	575.636,62					
	8 APPARTAMENTI (Lotto A3.a)			2.062.000,00			
	COSTO INTERVENTO		589.671,23				
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.b)				2.115.000,00		
	COSTO INTERVENTO			785.857,73			
	8 APPARTAMENTI (Lotto A2.a)					2.063.000,00	
	COSTO INTERVENTO				784.107,73		
	8 APPARTAMENTI (Lotto A1)						1.972.000,00
	COSTO INTERVENTO					999.165,51	
4°	AREA EDIFICABILE LOTTO F						
	LOTTO D1	160.000,00					
	COSTO INTERVENTO	20.373,35					
	LOTTO D6		170.000,00				
	COSTO INTERVENTO	18.046,09					
	LOTTO C2			180.000,00			
	COSTO INTERVENTO		21.069,82				
	LOTTO C1				190.000,00		
	COSTO INTERVENTO		19.134,88				
	LOTTO C8					200.000,00	
	COSTO INTERVENTO		18.293,98				
	LOTTO B2 - B1						420.000,00
	COSTO INTERVENTO		39.502,84				
5°	AREA EDIFICABILE LOTTO F	148.365,38					
6°	TOTALE RICAVI	5.483.892,50	6.062.000,00	6.242.000,00	7.235.000,00	7.493.000,00	7.532.000,00
7°	TOTALE COSTI	2.739.188,27	2.558.026,09	3.065.111,06	3.211.717,37	3.445.426,43	
7°	SALDO CON PREZZI RAGGUAGLIATI	2.744.704,23	3.503.973,91	3.176.888,94	4.023.282,63	4.047.573,57	7.532.000,00
SALDO CON PREZZI RAGGUAGLIATI 25.028.423,28							
C.T.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014	

Riepilogo complessivo con prezzi adeguati: Saldo = ricavi – costi

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n°. 52/2013 Giudice Delegato: dott.ssa Giovanna GOLINELLI		Commissari giudiziali dott. Raffaele MOSCHEN dott. Valter RINALDI avv. Valter GENTILI				
Concordato Preventivo MMCC INIZIATIVE s.r.l. Amministratore Unico dott. [REDACTED]						
SALDO CON PREZZI ADEGUATI: RICAVI - COSTI						
DESCRIZIONE	RIEPILOGO RICAVI VENDITA CON PREZZO ADEGUATO					
	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €
1° EDIZIA CONVENZIONATA LOTTO E						
2 APPARTAMENTI CON PRELIMINARE	1.697.385,50					
COSTO INTERVENTO	117.445,55					
2° VILLE LOTTI B - C - D						
4 UNITA' (Lotto D)	1.920.000,00					
COSTO INTERVENTO	449.948,60					
8 UNITA' (Lotto D)		3.780.000,00				
COSTO INTERVENTO	821.749,82					
8 UNITA' (Lotto C)			4.320.000,00			
COSTO INTERVENTO		1.870.351,34				
10 UNITA' (Lotto C)				5.320.000,00		
COSTO INTERVENTO			2.279.253,33			
10 UNITA' (Lotto B)					5.610.000,00	
COSTO INTERVENTO				2.427.609,64		
10 UNITA' (Lotto B)						5.520.000,00
COSTO INTERVENTO					3.446.260,92	
3° EDILIZIA LIBERA LOTTO A						
8 APPARTAMENTI (Lotto A4)	1.774.000,00					
COSTO INTERVENTO	537.622,81					
8 APPARTAMENTI (Lotto A3.b)		2.112.000,00				
COSTO INTERVENTO	575.636,62					
8 APPARTAMENTI (Lotto A3.a)			2.120.000,00			
COSTO INTERVENTO		589.671,23				
8 APPARTAMENTI (Lotto A2.b)				2.238.000,00		
COSTO INTERVENTO			785.857,23			
8 APPARTAMENTI (Lotto A2.a)					2.240.000,00	
COSTO INTERVENTO				784.107,23		
8 APPARTAMENTI (Lotto A1)						2.207.000,00
COSTO INTERVENTO					999.165,51	
4° AREA EDIFICABILE LOTTO F						
LOTTO D1	160.000,00					
COSTO INTERVENTO	20.374,35					
LOTTO D6		180.000,00				
COSTO INTERVENTO	18.046,09					
LOTTO C2			200.000,00			
COSTO INTERVENTO		21.069,82				
LOTTO C1				210.000,00		
COSTO INTERVENTO		19.134,88				
LOTTO C8					220.000,00	
COSTO INTERVENTO		18.295,98				
LOTTO B2 - B1						460.000,00
COSTO INTERVENTO		39.502,84				
4° AREA EDIFICABILE LOTTO F	148.365,38					
5° TOTALE RICAVI	5.551.385,50	6.072.000,00	6.640.000,00	7.768.000,00	8.070.000,00	8.187.000,00
6° TOTALE COSTI	2.739.188,27	2.558.026,09	3.065.111,06	3.211.717,37	3.445.426,43	
7° SALDO CON PREZZI ADEGUATI	2.812.197,23	3.513.973,91	3.574.888,94	4.556.282,63	4.624.573,57	8.187.000,00
SALDO CON PREZZI ADEGUATI 27.268.916,28						
C.F.U. arch. Valentino TEANI						Agosto 2014

Si può ipotizzare che il saldo netto complessivo tra Ricavi e costi da sostenere per ultimare le opere sarà al lordo dello sconto del prezzo d'appalto così come precedentemente ipotizzato sarà:

Saldo Ricavi con prezzo Raggiugliato = €. 25.028.423,28

Ricavi con Prezzo Adeguato = €. 27.268.916,28

La media ponderale e quindi il ricavo complessivo netto totale potrà essere

€. 26.148.670,00

• Conclusioni e considerazioni finali

In ultima analisi si può affermare, che il Complesso Edilizio "ParmaPiù", risulta essere una tipologia costruttiva particolarmente pregiata, con finiture e qualità superiori, con localizzazione ed urbanizzazioni di contorno gradevoli e eleganti.

Debbono essere tenute in grande evidenza le considerazioni generali in ordine alle difficoltà del mercato immobiliare attuale, ma soprattutto in considerazione:

- del numero (50) di unità da immettere sul mercato.
- della fascia di mercato del potenziale acquirente.
- della difficoltà di affidamento del credito bancario

che inducono alla prudenza nel valutare il prezzo di vendita per poter dare un effettivo inizio alla commercializzazione ed allo sblocco del cantiere.

Mettere sul mercato l'intero complesso immobiliare produrrebbe una sovrasaturazione e di conseguenza una drastica contrazione dei prezzi di vendita.

Porre in vendita lo stesso prodotto progressivamente in cinque - sei anni consente una dilazione e ricerca molto più equilibrata e reale di potenziali ed effettivi clienti.

Ritengo utopistico ipotizzare una crescita esponenziale per gli anni dal 2014 al 2020 così come stimato nella relazione presentata da MMCC INIZIATIVE s.r.l., (così già smentito nei primi due anni di previsione 2013- 2014).

Porre in vendita gli appartamenti, le Ville, i lotti edificabili con un prezzo iniziale notevolmente ribassato, pur in presenza di minori ricavi, può agevolare ed invogliare l'insediamento per nuovi acquirenti - abitanti e di conseguenza rivitalizzare l'intero comparto, favorirne la pubblicizzazione, fugare i dubbi di ripresa e di ultimazione dell'intero complesso, assolutamente indispensabile perché il piano così come previsto sia ultimato e completato.

Il primo obiettivo indispensabile e determinante risulta essere l'ultimazione delle opere di urbanizzazioni con consegna al Comune di Parma, possibilmente entro l'anno in corso.

I lavori, dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, potranno riprendere con un cronoprogramma ben definito con interventi successivi a stralci così come ampiamente ribadito nella relazione.

Ogni corpo di fabbrica A - B - C - D- E, ha un permesso di costruzione indipendente e quindi è più agevole anche dal punto di vista urbanistico, procedere al completamento dei singoli corpi di fabbrica agli adempimenti in

ordine alla conformità edilizia ed all'accatastamento dei fabbricati, secondo le aspettative di vendita e le richieste di mercato, senza problemi causati dalla contemporanea presenza in loco di un cantiere in svolgimento.

Pur di fronte ad un ricavo parzialmente diminuito rispetto al prezzo proposto, la qualità del prodotto ed il contesto urbano, unitamente alla contemporanea presenza di un'impresa giornalmente operante, di una sorveglianza continua su furti e vandalismi, all'apertura della viabilità di collegamento, del sottopasso ferroviario, della via Muccioli, della fruibilità delle piste ciclabili, dei marciapiedi di collegamento, del parco pubblico, potranno fare da traino al completamento del Comparto Edilizio.

Come conseguenza di quanto sopra relazionato, sono certo che sui prezzi esposti nel Computo Metrico in fase di appalto, per un cantiere di tale consistenza ed importanza, le condizioni di mercato, la grave insufficienza di nuovi cantieri, la sovrabbondanza di piccole e medie imprese senza lavoro di una certa consistenza e o rimaste quasi completamente senza lavoro, **unita alla certezza della solvibilità e dei pagamenti garantita dalla procedura**, si potrà spuntare uno sconto forfettario minimo dal 15% al 20%., che nulla toglie alla finitura ed alla consistenza, dei lavori e alla qualità del prodotto ultimato.

Nel contesto della trattativa di appalto, si potranno inserire anche come permuta e parziale anticipo-acconto sui lavori da eseguire, il valore stimato delle Aree Edificabili LOTTI F e quindi diminuire ulteriormente gli oneri di appalto e nello stesso tempo diminuire il costo totale di appalto.

In alternativa si valuta;

Ipotesi fallimentare e sorte del Compendio Immobiliare.

L'ipotesi di chiusura con conseguente dichiarazione di fallimento porterebbe l'intero complesso edilizio ad un'asta giudiziaria.

E' evidente che la prospettiva di vendita fallimentare implica che il Compendio Edilizio sia ceduto nello stato di fatto in cui si trova.

Come è già stato ben verificato, l'abbandono del Complesso Edilizio attira le incursioni dei vandali con conseguente demolizione parziale di infissi ed impianti già ultimati, asportazione continua di materiale pregiato, atti di puro e semplice

vandalismo, infiltrazioni di acqua dovuta all'incuria, all'abbandono, alle asportazioni, con conseguente aumento esponenziale del degrado e del disfacimento dell'intero complesso.

Prima che l'iter burocratico e giudiziale di un eventuale fallimento possa terminare, il cantiere cadrà in rovina.

In conseguenza e a seguito di queste considerazioni, all'apertura delle aste resterà da proporre sul mercato immobiliare il complesso completamente in rovina.

Valuto che il valore di futura offerta non superiore ad €.10.000.000,00. (Dieci milioni)

Non escludendo che in assenza di interesse e in presenza di offerte speculative potrebbero ulteriormente ridurre l'offerta ad un importo di €. 7.000.000,00 (Sette milioni) (Valore di realizzo per la sola area edificabile con parziale demolizione degli immobili realizzati).

Il C.T.U. consegna la presente relazione e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, si rende disponibile per ogni chiarimento, verifica e o comparazione.

Letto, mi sottoscrivo per conferma.

Il C.T.U. Architetto Valentino Teani.....

Bergamo li 5 settembre 2014

Elenco allegati

1°) Computo Metrico Lotto A Palazzine Edilizia Residenziale

Computo Metrico Dettagliato Lotto A1
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto A2.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto A2.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto A3.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto A4
Computo Metrico Riassuntivo
Riassuntivo

2°) Computo Metrico Lotto B Ville

Computo Metrico Dettagliato Lotto B3.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B3.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B3.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B3.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B4.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B4.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C4.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B4.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B5.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B5.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B5.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B5.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B6.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B6.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B6.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B6.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B7.a
Computo Metrico Riassuntivo

Computo Metrico Dettagliato Lotto B7.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B7.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto B7.d
Computo Metrico Riassuntivo

3°) Computo Metrico Lotto C Ville

Computo Metrico Dettagliato Lotto C3.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C3.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C3.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C3.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C4.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C4.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C4.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C4.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C5.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C5.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C5.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C5.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C6.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C6.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C6.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C6.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C7.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto C7.b
Computo Metrico Riassuntivo

4°) Computo Metrico Lotto D Ville

Computo Metrico Dettagliato Lotto D2.a
Computo Metrico Riassuntivo

Computo Metrico Dettagliato Lotto D2.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D3.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D3.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D3.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D3.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D4.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D4.b
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D4.c
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D4.d
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D5.a
Computo Metrico Riassuntivo
Computo Metrico Dettagliato Lotto D5.b
Computo Metrico Riassuntivo

- 5°) Computo Metrico Lotto E Palazzine Convenzionata**
- 6°) Computo Metrico Lotto F Aree Libere**
- 7°) Computo Metrico Lotto G Opere di Urbanizzazione**
- 8°) Schemi riassuntivi**
- 9°) Sintesi documentazione fotografica**
- 10°) Rilievo fotografico su C.D.**

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione II CIVILE FALLIMENTARE Causa n.° 52/2013

Giudice Delegato

dott.ssa Giovanna GOLINELLI

Commissari Giudiziali

dott. Raffaele MOSCHEN

dott. Valter RINALDI

avv. Valter GENTILI

CONCORDATO PREVENTIVO

MMCC INIZIATIVE s.r.l.

Amministratore Unico dott. 

con sede in Bergamo - Via Verdi n.° 14

RELAZIONE TECNICA in sintesi

CONSULENTE TECNICO

arch. Valentino TEANI

- COSTI SOSTENUTI per la stima del compendio immobiliare/ cantiere nello stato di fatto in cui si trova.

A) Acquisto area convenzionata.	€.	8.210.000,00
B) Consuntivo opere di urbanizzazione	€.	3.483.534,14
C) Contratto rete di teleriscaldamento	€.	251.376,11
D) Versamento oneri di urbanizzazione	€.	1.511.202,21
E) S.A.L. opere di edili.	€.	30.625.241,06
F) S.A.L. opere per Centrale Termica	€.	473.863,83
G) S.A.L. Allacciamenti Edifici	€.	617.428,03
H) <u>S.A.L. opere di Ripristino e sistemazioni</u>	€.	<u>237.725,42</u>
<u>Totale S.A.L. allo stato di fatto</u>	€.	<u>45.410.369,00</u>

N.B.

Come C.T.U. non ho verificato la corrispondenza tra i S.A.L. ed i pagamenti, ho solo certificato l'ultimo S.A.L. emesso per €. 237.725,42

A questi costi/S.A.L. si devono aggiungere i costi sostenuti per:

- Spese tecniche e di progettazione**
- Costi sostenuti non oggetto di contratto**
- Oneri bancari**
- Spese generali e di gestione**
grado di raccogliere documentazione certa per:
- Differenza tra S.A.L. liquidati e pagati**
- Spese tecniche e di progettazione**
- Costi sostenuti non oggetto di contratto**
- Oneri bancari**
- Spese generali e di gestione**

- Regolarità dei titoli abilitativi e degli impegni convenzionali assunti con il Comune di Parma:

N.B: Tutti i permessi, della durata di tre anni, sono scaduti il 01/07/2011.

Nel 2010 (quando i permessi erano ancora validi) il Nuovo Regolamento Edilizio ha introdotto "premi di volumetria" per gli edifici realizzati con criteri di risparmio energetico così come quelli oggetto di valutazione. (Certificazione Casa Clima Classe A)

In quest'ottica la MMCC INIZIATIVE s.r.l., senza richiedere a priori le dovute autorizzazioni agli Uffici Comunali, ed in corso di costruzione, nell'anno 2010;

a) Ha costruito tutti le Palazzine di Edilizia Libera Lotti A1 – A2 – A3 – A4 in variante rispetto al P.d.C. autorizzato, aumentando l'altezza del piano terzo, modificando ed alterando in tal modo sia le superfici utili, la volumetria e le unità immobiliari. Infatti all'ultimo piano delle Palazzine si sono ricavate due unità immobiliari indipendenti per ciascuna palazzina mentre prima i sottotetti erano di pertinenza al piano secondo (Totale n.° 8 unità abitative da sanare)

b) ha costruito, aumentando l'altezza di circa cm 50 del piano mansarda delle villette bifamiliari B3 – B6 – B7 – C3 – C4 – C5 modificando di fatto l'altezza e quindi il volume anche se non è stata variata la superficie utile. (Totale n.° 24 unità abitative da sanare)

c) non ha iniziato i lavori sui sei lotti con un'unica unità abitativa e quindi i P.d.C. ritirati non hanno più nessun valore realizzativo.

- Modalità per la richiesta di autorizzazione per il completamento delle opere;

E' assolutamente urgente presentare le necessarie richieste edilizie (S.C.I.A. in sanatoria, C.I.L.) per rinnovare, adeguare e regolarizzare tutte le opere realizzate in difformità e variante, tutte le opere ancora da ultimare e o rimaste incompiute, nel rispetto delle norme e dei regolamenti attuali.

1°) Opere di urbanizzazione

2°) Ripristino e rimozione vizi e danneggiamenti.

3°) Richiesta di ultimazione appartamenti Lotto E di edilizia convenzionata e conseguente richiesta di certificato di agibilità.

4°) Centrale tecnologica

5°) Richiesta di ultimazione edifici residenziali non modificati in altezza – superficie.

6°) Richiesta di ultimazione edifici residenziali modificati in altezza – superficie.

7°) Richiesta di nuova costruzione su edifici autorizzati ma mai iniziati.

- Oneri versati e oneri dovuti per rinnovo autorizzazioni per il completamento delle opere;

La MMCC INIZIATIVE s.r.l. successivamente al rilascio del P.d.C. sopra elencati ha integralmente versato gli oneri relativi

a) urbanizzazione primaria, **interamente scomputati** con la realizzazione delle opere di convenzione così come concordato nel progetto approvato.

b) Urbanizzazione secondaria.

c) Contributo sul costo di costruzione.

Con il Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Parma, entrato in vigore nel 2010, è stato introdotto un "premio di volumetria" attribuiti agli edifici costruiti in "Classe energetica A", ed inoltre è prevista un'articolata riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sarà quindi doveroso, nel presentare i nuovi P.d.C. e le richieste di SCIA in Sanatoria, procedere unitamente con gli Uffici Comunali ad una verifica e ricalcolo del dovuto ed eventualmente ad una richiesta di rimborso.

Così come sopra ben specificato, per le **autorizzazione in sanatoria**, che dovranno essere inoltrate richieste per le autorizzazioni scadute dei

1°) Lotti: A1 - A2 - A3 - A4 (Palazzine)

2°) Lotti: B3 – B6 – B7 (Villette)

3°) Lotti: C3 – C4 – C5 (Villette)

saranno dovuti oneri in sanatoria prima del ritiro delle autorizzazioni.

l'arch. Ruggi è in attesa di decisioni da parte dei competenti Uffici.

Totale Oneri Versati €. 1.511.202,20

di cui €. 141.040,88 per i LOTTI F non edificati

- Stima delle opere di completamento e finitura sulla base di idonei computi e misurazioni in loco degli appartamenti.

Palazzine Residenziali Edilizia Libera "LOTTO A"

I costi complessivi a Computo metrico per l'ultimazione delle Palazzine Residenziali così come da prospetto allegato assommano ad un complessivo di

€. 4.272.061,63

E a seguire vado ad inserire il prospetto riepilogativo delle offerte ricevute dalla ditta [REDACTED] in data 25.03.2014 e successivamente in data 06.06.2014

Palazzina Residenziale LOTTO A analisi e raffronto Offerte [REDACTED]

Computo Metrico del C.T.U. = €.4.272.061,63

Offerta [REDACTED] del 25.03.2014 = €.4.390.012,85

Offerta [REDACTED] del 06.06.2014 = € 3.063.409,94

Differenza con Computo metrico CTU = € 1.208.651,69

Di seguito vado ad analizzare una singola Palazzina

Palazzina Residenziale LOTTO A1 analisi e raffronto con offerte CMR

Computo Metrico del C.T.U. = € 999.165,51

Offerta [REDACTED] del 25.03.2014 = € 974.326,61

Offerta [REDACTED] del 06.06.2014 = € 706.726,85

Importo Lavori da Computo Metrico = € 999.165,51

Sconto previsto 15% dal CTU = € 149.874,82

Totale netto appalto. = € 849.290,69

Analizzando invece l'offerta della [REDACTED] del 06.06.2014 si può notare che la differenza di € 224.733,37 deriva dalla **sostituzione di materiali di capitolato con materiali con prestazioni di gran lunga inferiore o eliminazione di lavori previsti in capitolato.**

Queste modifiche alla qualità dei materiali e delle finiture non consentiranno l'ottenimento del Certificato Energetico di Casa Clima.

Voci di Capitolato modificate o eliminate

- Voce 30) Basculanti
- Voce 31) Finestre
- Voce 32) Serramenti
- Voce 35) Portine
- Voce 36) Portine
- Voce 39) Impianto idrico sanitario
- Voce 40) Impianto di deumidificazione
- Voce 41) Certificati prove Casa Clima
- Voce 42) Impianto elettrico
- Voce 46) Tinteggio eliminato
- Voce 58-59-60) Pavimentazione Modificata
- Voce 70-71) Giardinaggio eliminato
- Voce) Ventilazione meccanica controllata eliminata
- **Voce) Manca completamente la sottocentrale tecnica**

Voci modificate o eliminate = € 224.733,37

Analizzando in dettaglio l'offerta

Offerta del 25.03.2014	= €.	974.326,61
<u>Offerta del 06.06.2014</u>	= €.	<u>706.762,85</u>
Differenza	= €.	267.563,76
<u>Voci modificate o eliminate</u>	= €.	<u>224.733,37</u>
<u>Differenza</u>	= €.	<u>42.830,39</u>

La differenza di €. 42.830,30 è data dallo sconto forfettario di circa il 4,5% che la ██████████ ha applicato sui prezzi unitari di tutte le altre voci

Analoga analisi potrebbe essere fatta anche per tutti gli altri Lotti delle Palazzine Residenziali Lotto A 1- A2a – A2b – A3a – A3b – A4.

Totale voci modificate o eliminate n.° 6 x €. 224.733,37 = €. 1.348.400,20 circa

• Stima dei possibili valori di realizzo degli appartamenti;

Palazzine Residenziali Edilizia "Libera "LOTTO A"

Riepilogo Ricavi appartamenti con prezzo ragguagliato

Appartamenti n.° 8 anno 2015	Lotto A4	= €.	1.774.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2016	Lotto A3b	= €.	2.112.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2017	Lotto A3a	= €.	2.057.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2018	Lotto A2b	= €.	2.111.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2019	Lotto A2a	= €.	2.059.000,00
<u>Appartamenti n.° 8 anno 2020</u>	<u>Lotto A1</u>	<u>= €.</u>	<u>1.969.000,00</u>
<u>Totale complessivo ricavi appartamenti</u>		= €.	<u>12.082.000,00</u>

Riepilogo Ricavi appartamenti con prezzo adeguato

Appartamenti n.° 8 anno 2015	= €.	1.774.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2016	= €.	2.112.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2017 + 3%	= €.	2.120.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2018 + 6%	= €.	2.238.000,00
Appartamenti n.° 8 anno 2019 + 9%	= €.	2.244.000,00
<u>Appartamenti n.° 8 anno 2020 + 12%</u>	<u>= €.</u>	<u>2.207.000,00</u>
<u>Totale complessivo ricavi appartamenti</u>	= €.	<u>12.695.000,00</u>

Ritengo che il Ricavo delle vendite delle Palazzine Residenziali deve essere valutato mediamente in;

€. 12.695.000,00 + €. 12.082.000,00 : 2 = €. 12.388.500,00

- Stima delle opere di completamento e finitura sulla base di idonei computi e misurazioni in loco delle Ville, LOTTO B – C – D

I costi complessivi a Computo Metrico per l'ultimazione delle Ville Lotti B – C – D – per complessive n.° 50 unità immobiliari così come da prospetto allegato sono:

Lotto B	= €.	4.873.870,56
Lotto C	= €.	4.149.604,67
Lotto D	= €.	1.321.698,47
Lotto B-C-D	= €.	10.345.173,70

Qui di seguito vado ad inserire prospetto riepilogativo delle offerte ricevute dalla ditta [redacted] in data 25.03.2014 e successivamente in data 06.06.2014

Riepilogo LOTTO B – C – D VILLE analisi e raffronto con offerte CMR

Computo Metrico del C.T.U.	= €.	10.345.173,70
Offerta [redacted] del 25.03.2014	= €.	10.414.119,68
Offerta [redacted] del 06.06.2014	= €.	7.524.800,79
Differenza con Computo metrico CTU	= €.	2.820.373,91

Di seguito vado ad analizzare una singola Villa

VILLA LOTTO B7 analisi e raffronto con offerte CMR

Computo Metrico del C.T.U.	= €.	279.913,57
Offerta [redacted] del 25.03.2014	= €.	250.580,69
Offerta [redacted] del 06.06.2014	= €.	189.762,82
Differenza con Computo metrico CTU	= €.	90.150,75

VILLA LOTTO B7

Importo Lavori da Computo Metrico	= €.	279.913,57
Sconto previsto 15% dal CTU	= €.	41.987,03
Totale netto appalto.	= €.	237.926,54

Analizzando invece l'offerta della [redacted] del 06.06.2014 si può notare che la differenza di €. 44.321,56 deriva dalla sostituzione di materiali di capitolato con materiali con prestazioni di gran lunga inferiore o eliminazione di lavori previsti in capitolato.

Queste modifiche alla qualità dei materiali e delle finiture non consentiranno l'ottenimento del Certificato Energetico di [redacted]

VOCI DI CAPITOLATO MODIFICATE O ELIMINATE

- Voce 533) Caldana
- Voce 555) Cannello pedonale
- Voce 558) Cannello Carrale
- Voce 560) Serramenti esterni
- Voce 564) Porte
- Voce 565) Portine
- Voce 567) Basculante
- Voce 568) Piattaforma elevatrice
- Voce 569) O.m- per impianti I.T.S.
- Voce 570) Impianto di riscaldamento
- Voce 571) Impianto di ventilazione meccanica
- Voce) Certificati prove [REDACTED]
- Voce 572) Impianto I.D.S.
- Voce 573) Impianto elettrico
- Voce) Pavimentazione Modificata
- Voce) Giardinaggio eliminato
- Voce) Manca completamente la sottocentrale di riscaldamento

Voci modificate o eliminate - €. 44.321,56

Analizzando in dettaglio l'offerta CMR EDILE

Offerta del 25.03.2014	= €.	250.580,69
Offerta del 06.06.2014	= €.	189.762,82
Differenza	= €.	60.817,87
Voci modificate o eliminate	- = €.	44.321,56
Differenza	= €.	16.496,31

La differenza di €. 16.496,31 è data dallo sconto forfettario di circa il 6,5 % che la [REDACTED] applicato forfettariamente sui prezzi unitari di tutte le altre voci

L'analisi potrebbe essere fatta anche per tutti gli altri Lotti delle Ville Lotto B – C – D, ma penso risulti superflua

Totale voci modificate o eliminate n.° 50 x €. 44.321,56 = €. 2.216.078 circa

- Stima dei possibili valori di realizzo delle Ville LOTTO B – C - D

Riepilogo Ricavi vendita con prezzo di vendita ragguagliato

n.° 4 anno 2015 prezzo di impatto	= €.	1.920.000,00
n.° 8 anno 2016 prezzo di vendita	= €.	3.780.000,00
n.° 9 anno 2017 prezzo di vendita	= €.	4.000.000,00
n.° 9 anno 2018 prezzo di vendita	= €.	4.930.000,00
n.° 10 anno 2019 prezzo di vendita	= €.	5.230.000,00
<u>n.° 10 anno 2020 prezzo di vendita</u>	<u>= €.</u>	<u>5.140.000,00</u>
<u>Totale ricavi con prezzo ragguagliato</u>	= €.	<u>25.000.000,00</u>

Ipotesi 2°) con adeguamento prezzo annuale

n.° 4 anno 2015 prezzo di impatto	= €.	1.920.000,00
n.° 8 anno 2016 prezzo di vendita	= €.	3.780.000,00
n.° 9 anno 2017 prezzo di vendita	= €.	4.320.000,00
n.° 9 anno 2018 prezzo di vendita	= €.	5.320.000,00
n.° 10 anno 2019 prezzo di vendita	= €.	5.610.000,00
<u>n.° 10 anno 2020 prezzo di vendita</u>	<u>= €.</u>	<u>5.520.000,00</u>
<u>Totale complessivo con adeguamento</u>	= €.	<u>26.470.000,00</u>

Ritengo che il Ricavo per la vendite delle VILLE deve essere valutato in;

$$\text{€}26.470.000,00 + \text{€} 25.000.000,00 : 2 = \text{€} \underline{25.735.000,00}$$

- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura del cantiere sulla base di idonei computi e misurazioni in loco LOTTO E (Edilizia Convenzionata);

Costi di intervento Lotto E

Totale complessivo lavori e sistemazioni varie €. 117.445,55

- Stima dei possibili valori di realizzo delle unità immobiliari da commercializzare LOTTO E (Edilizia Convenzionata) ;

a) Prezzi in convenzione (Appartamenti da vendere)

a) Appartamenti con preliminare sottoscritto €. 337.892,50 +

b) Appartamenti senza domande di acquisto €. 1.359.493,00

Totale prezzi di convenzione = €. 1.697.385,50

Totale prezzi ragguagliati

a) €. 337.892,50 + b) €. 1.292.000,00 = €. 1.629.892,51

Ritengo che il Ricavo delle vendite degli appartamenti in Edilizia Convenzionata deve essere stimato in;

€. 1.697.385,50 + €. 1.629.892,51 : 2 = €. 1.663.639,00

- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura dei LOTTI EDIFICABILI con P.d.C.

Totale complessivo lavori e opere di sistemazioni varie €. 136.422,96

- Stima dei possibili valori di realizzo delle LOTTI F Aree Edificabili con P.d.C. approvato ma mai ritirato LOTTO B1 – B2 – C1 – C2 – C3 – D1 – mentre per il LOTTO D6 non è stato presentato nessun P.d.C.;

Riepilogo Ricavi lotti edificabili con prezzo ragguagliato

n.° 1 anno 2015 prezzo di impatto €. 160.000 = €. 160.000,00

n.° 1 anno 2016 prezzo di impatto €. 170.000 = €. 170.000,00

n.° 1 anno 2017 prezzo di vendita €. 180.000 = €. 180.000,00

n.° 1 anno 2018 prezzo di vendita €. 190.000 = €. 190.000,00

n.° 1 anno 2019 prezzo di vendita €. 200.000 = €. 200.000,00

n.° 2 anno 2020 prezzo di vendita €. 210.000 = €. 420.000,00

Totale complessivo ricavi lotti ineditati = €. 1.320.000,00

Negli anni successivi si porranno in vendita i lotti ad un prezzo, sempre appetibile, ma più vicino al mercato attuale, aumentandone annualmente il valore

Riepilogo Ricavi lotti edificabili con prezzo adeguato

n.° 1 anno 2015 prezzo di impatto €. 160.000 = €. 160.000,00

n.° 1 anno 2016 prezzo di impatto €. 180.000 = €. 180.000,00

n.° 1 anno 2017 prezzo di vendita €. 200.000 = €. 200.000,00

n.° 1 anno 2018 prezzo di vendita €. 210.000 = €. 210.000,00

n.° 1 anno 2019 prezzo di vendita €. 220.000 = €. 220.000,00

n.° 2 anno 2020 prezzo di vendita €. 230.000 = €. 460.000,00

Totale complessivo ricavi lotti ineditati = €. 1.430.000,00

Ritengo pertanto che il Ricavo delle vendite dei Lotti Edificabili potrà essere

€. 1.430.000,00 + €. 1.320.000,00 : 2 = €. 1.375.000,00

- Stima delle opere di ripristino, completamento e finitura del cantiere sulla base di idonei computi e misurazioni in loco OPERE DI URBANIZZAZIONE

Totale complessivo lavori e opere di sistemazioni varie €. 148.365,38

- Riepilogo costi totali complessivi dell'intero intervento

Qui di seguito vado ad inserire lo schema definitivo della previsione dei costi di intervento necessari per ultimare il complesso Immobiliare "ParmaPiù".

Così come specificato per le vendite ritengo che anche il costo di intervento debba essere spalmato negli anni, in modo da auspicare che la realizzazione del

Dall'analisi dettagliata per ogni singolo Lotto e per ogni singolo intervento così come evidenziato dal Computo Metrico allegato specificata nei punti precedenti risulta quanto di seguito:

a) LOTTO E. Edilizia convenzionate	= €.	117.445,55
b) LOTTO D – C – B Ville	= €.	10.345.173,70
c) LOTTO A. Edilizia Libera	= €.	4.272.061,63
d) LOTTO F. Aree Edificabili	= €.	136.422,96
e) <u>LOTTO G. Opere di urbanizzazione</u>	= €.	<u>148.365,38</u>
<u>COSTO TOTALE a Computo Metrico</u>	= €.	<u>15.019.469,22</u>

Con una certa sicurezza che sul prezzo sopra esposto in fase d'appalto così come menzionato nella relazione si può ottenere uno sconto forfettario minimo del 15%.

COSTO TOTALE a Computo Metrico	= €.	15.019.469,22
<u>Sconto previsto del 15%</u>	= €.	<u>2.252.929,22</u>
<u>APPALTO TOTALE netto come da Capitolato</u>	= €.	<u>12.766.540,00</u>

- Stima complessiva dei possibili valori di realizzo delle unità immobiliari da commercializzare;

Si può ipotizzare che il ricavo complessivo delle vendite sarà

Ricavi con prezzo Ragguagliato	= €.	40.047.892,00
<u>Ricavi con Prezzo Adeguato</u>	<u>= €.</u>	<u>42.288.385,50</u>
<u>La media ponderale e quindi il ricavo previsto è</u>	= €.	<u>41.168.138,00</u>

- Stima finale con raffronto comparativo con prezzi ragguagliati e con prezzi adeguati: Saldo = realizzo previsto - costi di intervento

Si può ipotizzare che il saldo netto complessivo tra Ricavi e costi da sostenere per ultimare le opere sarà al lordo dello sconto del prezzo d'appalto così come precedentemente ipotizzato sarà:

Saldo Ricavi con prezzo Ragguagliato	= €.	25.028.423,28
<u>Ricavi con Prezzo Adeguato</u>	= €.	<u>27.268.916,28</u>
<u>La media ponderale e quindi il ricavo previsto è</u>	= €.	<u>26.148.670,00</u>

N.B. Il raffronto di saldo è stato fatto con i prezzi di intervento totale complessivi, tralasciando volutamente lo sconto ipotizzato del 15% pari ad €.
2.252.029,22 che può essere tranquillamente comparato con le spese generali, interessi e gestione

- Conclusioni e considerazioni finali

In ultima analisi si può affermare, che il Complesso Edilizio "ParmaPiù", risulta essere una tipologia costruttiva particolarmente pregiata, con finiture e qualità superiori, con localizzazione ed urbanizzazioni di contorno gradevoli e eleganti.

Debbono essere tenute in grande evidenza le considerazioni generali in ordine alle difficoltà del mercato immobiliare attuale, ma soprattutto in considerazione:

- del numero (50) di unità da immettere sul mercato.
- della fascia di mercato del potenziale acquirente.
- della difficoltà di affidamento del credito bancario

che inducono alla prudenza nel valutare il prezzo di vendita per poter dare un effettivo inizio alla commercializzazione ed allo sblocco del cantiere.

Mettere sul mercato l'intero complesso immobiliare produrrebbe una sovrassaturazione e di conseguenza una drastica contrazione dei prezzi di vendita.

Porre in vendita lo stesso prodotto progressivamente in cinque - sei anni consente una dilazione e ricerca molto più equilibrata e reale di potenziali ed effettivi clienti.

Ritengo utopistico ipotizzare una crescita esponenziale per gli anni dal 2014 al 2020 così come stimato nella relazione presentata da MMCC INIZIATIVE s.r.l., (così già smentito nei primi due anni di previsione 2013- 2014).

Porre in vendita gli appartamenti, le Ville, i lotti edificabili con un prezzo iniziale notevolmente ribassato, pur in presenza di minori ricavi, può agevolare ed

invogliare l'insediamento per nuovi acquirenti - abitanti e di conseguenza rivitalizzare l'intero comparto, favorirne la pubblicizzazione, fugare i dubbi di ripresa e di ultimazione dell'intero complesso, assolutamente indispensabile perché il piano così come previsto sia ultimato e completato.

Il primo obiettivo indispensabile e determinante risulta essere l'ultimazione delle opere di urbanizzazioni con consegna al Comune di Parma, possibilmente entro l'anno in corso.

I lavori, dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, potranno riprendere con un cronoprogramma ben definito con interventi successivi a stralci così come ampiamente ribadito nella relazione.

Ogni corpo di fabbrica A - B - C - D- E, ha un permesso di costruzione indipendente e quindi è più agevole anche dal punto di vista urbanistico, procedere al completamento dei singoli corpi di fabbrica agli adempimenti in ordine alla conformità edilizia ed all'accatastamento dei fabbricati, secondo le aspettative di vendita e le richieste di mercato, senza problemi causati dalla contemporanea presenza in loco di un cantiere in svolgimento.

Pur di fronte ad un ricavo parzialmente diminuito rispetto al prezzo proposto, la qualità del prodotto ed il contesto urbano, unitamente alla contemporanea presenza di un'impresa giornalmente operante, di una sorveglianza continua su furti e vandalismi, all'apertura della viabilità di collegamento, del sottopasso ferroviario, della via Muccioli, della fruibilità delle piste ciclabili, dei marciapiedi di collegamento, del parco pubblico, potranno fare da traino al completamento del Comparto Edilizio.

Come conseguenza di quanto sopra relazionato, sono certo che sui prezzi esposti nel Computo Metrico in fase di appalto, per un cantiere di tale consistenza ed importanza, le condizioni di mercato, la grave insufficienza di nuovi cantieri, la sovrabbondanza di piccole e medie imprese senza lavoro di una certa consistenza e o rimaste quasi completamente senza lavoro, **unita alla certezza della solvibilità e dei pagamenti garantita dalla procedura**, si potrà spuntare uno sconto forfettario minimo dal 15% al 20%., che nulla toglie alla finitura ed alla consistenza, dei lavori e alla qualità del prodotto ultimato.

Nel contesto della trattativa di appalto, si potranno inserire anche come permuta e parziale anticipo-acconto sui lavori da eseguire, il valore stimato delle Aree Edificabili LOTTI F e quindi diminuire ulteriormente gli oneri di appalto e nello stesso tempo diminuire il costo totale di appalto.

In alternativa si valuta;

Ipotesi fallimentare e sorte del Compendio Immobiliare.

L'ipotesi di chiusura con conseguente dichiarazione di fallimento porterebbe l'intero complesso edilizio ad un'asta giudiziaria.

E' evidente che la prospettiva di vendita fallimentare implica che il Compendio Edilizio sia ceduto nello stato di fatto in cui si trova.

Come è già stato ben verificato, l'abbandono del Complesso Edilizio attira le incursioni dei vandali con conseguente demolizione parziale di infissi ed impianti già ultimati, asportazione continua di materiale pregiato, atti di puro e semplice vandalismo, infiltrazioni di acqua dovuta all'incuria, all'abbandono, alle asportazioni, con conseguente aumento esponenziale del degrado e del disfacimento dell'intero complesso.

Prima che l'iter burocratico e giudiziale di un eventuale fallimento possa terminare, il cantiere cadrà in rovina.

In conseguenza e a seguito di queste considerazioni, all'apertura delle aste resterà da proporre sul mercato immobiliare il complesso completamente in rovina.

Valuto che il valore di futura offerta non superiore ad €10.000.000,00. (Dieci milioni)

Non escludendo che in assenza di interesse e in presenza di offerte speculative potrebbero ulteriormente ridurre l'offerta ad un importo di € 7.000.000,00 (Sette milioni) (Valore di realizzo per la sola area edificabile con parziale demolizione degli immobili realizzati).

Letto, mi sottoscrivo per conferma.

Il C.T.U. Architetto Valentino Teani.....

Bergamo li 5 settembre 2014