

**RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2465 C.C. DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI CONFERIMENTO
NELLA SOCIETA' "EN.COR. S.r.l. – società con unico socio"**

INDICE

- I. PREMESSA
- II. GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
- III. I CRITERI DI VALUTAZIONE
- IV. LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
CONFERIMENTO
- V. CONCLUSIONI
- VI. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA

I. PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Baracchi, nata a Reggio Emilia il 27 luglio 1979 e residente in Via L. Spallanzani n. 12, Novellara (RE), con studio in Correggio (RE) in Via Matteotti n. 6/A, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Reggio Emilia al n. 647 Sezione A ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 152911 (pubblicazione in G.U. del 12/12/2008 n.97), richiesto di stimare il patrimonio immobiliare oggetto di conferimento da parte del socio unico, espone il risultato della stima dei citati immobili alla data odierna.

La sottoscritta, nel ringraziare per la fiducia accordatele, di seguito espone il risultato delle operazioni compiute per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

II. GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

La presente perizia si riferisce a beni immobili oggetto di conferimento da parte del socio unico Comune di Correggio, con sede in Corso Mazzini n.33, ed in particolare ai seguenti terreni e fabbricati:

➤ Immobili su Via Mandrio:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mappale 271, Categoria C/2, Rendita Euro 491,25;
- Immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mappale 270, Categoria C/2, Rendita 368,44;
- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 36,

Mappale 271, Superficie 02.77:

- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 36,

Mappale 270, Superficie 01.33.

➤ Lotto di terreno di cui al Mappale 274 su Via Mandrio

- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 36,

Mappale 274, Superficie 04.02.

➤ Area denominata "Bosco di Prato" a nord di Via Dinazzano

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 82,

Mappale 17/A, Seminativo 1, Superficie di mq. 35.683;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 82,

Mappale 17/B, Prato Irrig., Superficie di mq. 14.159;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 82,

Mappale 678, Prato Irrig., Superficie di mq. 66.117.

➤ Area a prato a sud di Via Dinazzano (Ex Cocconi)

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 35, Prato Irrig. U, Superficie di mq. 268;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 38, Prato Irrig. U, Superficie di mq. 9.170;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 205, Prato Ir. Ar. 2, Superficie di mq. 7.860;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 207, Prato Ir. Ar. 2, Superficie di mq. 400;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 208, Seminativo 2, Superficie di mq. 23.416;

- Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 86,

Mappale 210, Seminativo 2, Superficie di mq. 19.471.

➤ Area attestata a sud della Tangenziale Sud, nei pressi di Via Fazzano (Ex Chicchi)

- Area censita al Catasto Terreni al Foglio 64,. Mappale 452, Superficie di mq. 164;

- Area censita al Catasto Terreni al Foglio 64,. Mappale 453, Superficie di mq. 5.775;

- Area censita al Catasto Terreni al Foglio 64,. Mappale 454, Superficie di mq. 5.418;

- Area censita al Catasto Terreni al Foglio 64,. Mappale 455, Superficie di mq. 3.278;

- Immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 64, Mappale 452, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita Euro 174;

- Immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 64, Mappale 452, Subalterno 3, Categoria D/1, Rendita Euro 22.

➤ Appezamento di Via Impiccato

- Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 69, Mappale 78, Porzione AA, Superficie di mq. 27.500;

- Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 69, Mappale 78, Porzione AB, Superficie di mq. 2.040;

- Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 69, Mappale 98, Superficie di mq. 5.390;

- Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 69, Mappale

99, Superficie di mq. 11.175.

In considerazione della particolarità dei beni oggetto di conferimento, non si tratta infatti né del conferimento di un'azienda o di ramo aziendale, né del conferimento di crediti o di assets materiali produttivi o immateriali, la sottoscritta ha affidato l'incarico ad un professionista esperto, scelto tra gli iscritti al Collegio professionale dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia ed individuato nella persona del Dott. Turci Dino.

Si precisa inoltre che il sopra citato complesso di beni immobili non può definirsi "ramo aziendale" o "azienda" così come espresso rispettivamente dagli Artt. 2112 e 2555 del Codice Civile che definiscono "ramo di azienda" un"*articolazione funzionalmente autonoma di un'attività economica organizzata ed identificata come tale dal cedente e dal cessionario al momento del suo trasferimento*" ed "azienda" come un "*complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio della sua impresa*".

In virtù di questi esposti, infatti, i terreni ed i fabbricati oggetto di trasferimento non formano un complesso organico di beni ma sono configurabili come beni a sé stanti, privi di una pregressa autonomia organizzativa ed inidonei a formare un'entità economica unitaria finalizzata allo svolgimento di un'attività volta alla produzione di beni e servizi.

III. I CRITERI DI VALUTAZIONE

Considerazioni generali

L'articolo 2465 C.C. richiede che l'esperto incaricato dell'effettuazione della stima predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri di valutazione adottati ed il valore ad essi attribuito; il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Nel caso specifico del conferimento di soli beni immobili, il sottoscritto perito si affida all'esperienza ed ai calcoli del tecnico incaricato, Dott. Dino Turci che, nell'attingere dalle competenze tecniche specifiche maturate in anni di esperienza probante e considerando la contingenza ed il mercato attuale, ha predisposto una stima, allegata alla presente lettera "A", oltre ai relativi allegati, e che il perito ritiene confacente allo scopo di valorizzare i beni oggetto di conferimento.

Il perito decide pertanto di effettuare una ponderazione di tali beni utilizzando unicamente la tecnica della valutazione "*patrimoniale*" di tali beni e di basarsi quindi sul valore corrente ad essi attribuito a chi è esperto del settore.

IV. LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONFERIMENTO

In merito alla particolarità del conferimento, si rimanda a quanto periziato dal professionista incaricato, Dott. Dino Turci, ed accuratamente descritto nella sua relazione di stima allegata alla presente perizia sotto la lettera "A".

V. CONCLUSIONI

In considerazione della valutazione a valori correnti dei terreni e dei fabbricati oggetto di conferimento **si è giunti alla valutazione di un complesso immobiliare pari ad Euro 3.698.194,00, arrotondato, prudenzialmente, ad Euro 3.690.000.**

Si precisa tuttavia che lo scrivente perito, stante l'attuale normativa fiscale, ritiene non necessario quantificare la fiscalità latente sul plusvalore dei singoli beni in considerazione della loro neutralità all'imposizione fiscale per quanto riguarda i terreni e dell'irrelevanza, per il modesto importo, del carico fiscale che si genererebbe in capo alla componente fabbricati.

Correggio (RE), 15/12/2012

Il Perito

Baracchi Dott.ssa Stefania

Riepilogo Allegati:

A. Perizia di stima Turci Dott. Dino comprensiva di allegati

VI. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA

L'anno 2012, il giorno _____ del mese di dicembre nella Cancelleria del Tribunale di Reggio Emilia, avanti il Cancelliere sottoscritto _____ è personalmente comparsa la Dott.ssa Stefania Baracchi, nata a Reggio Emilia il 27/07/1979 e residente in Via L. Spallanzani n.12, Novellara (RE), C.F.: BRC SFN 79L67 H223K, con studio in Correggio (RE) in Via Matteotti n. 6/A, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Reggio Emilia al n. 647 Sezione A ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 152911 (pubblicazione in G.U. del 12/12/2008 n.97) cui venne conferito incarico dal Socio Unico della Società En.Cor. Srl che, presentandomi l'unica relazione di stima che firma in mia presenza, chiede per la validità giuridica del contenuto che le sia deferito il giuramento di rito.

Ammonito ai sensi di legge, il suddetto esperto presta il giuramento di rito e ripete la formula: "*Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità*". Il che si fa constare nel presente verbale che, previa lettura, viene meco sottoscritto.

Il Cancelliere
