

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DI
C.M.V. SERVIZI S.R.L.**

**FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO NELL'AMBITO
DELL'OPERAZIONE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI C.M.V. ENERGIA &
IMPIANTI S.R.L. IN C.M.V. SERVIZI S.R.L.**



1	SOMMARIO	
2	PREMESSA.....	4
2.1	Descrizione dell'incarico	4
2.2	Documentazione utilizzata	4
3	OGGETTO DELLA PERIZIA.....	5
4	DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ.....	6
4.1	Brevi cenni storici	6
4.2	Capitale sociale e soci.....	7
4.3	Oggetto sociale ed attività svolta	8
4.4	Sedi	9
4.5	Forma di governance	9
5	DESCRIZIONE DEL SETTORE E DEL MERCATO	9
5.1	Il settore di riferimento	9
5.2	La struttura del mercato della società.....	11
	ANALISI DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ	12
5.3	Analisi dei dati storici.....	12
6	PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.....	14
6.1	Introduzione ai principali criteri di valutazione.....	14
6.2	Scelta del metodo valutativo più appropriato.....	18
7	VALUTAZIONE DELLA SOCIETÀ	19
7.1	Applicazione del metodo patrimoniale	19

8	CONCLUSIONI	24
9	ALLEGATI	25

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

2 PREMESSA

2.1 DESCRIZIONE DELL'INCARICO

Alla scrivente associazione professionale LS Lexjus Sinacta – Avvocati e Commercialisti Associati – Milano e Bologna (di seguito anche LS Lexjus Sinacta – Milano e Bologna o Advisor), C.F. 02698331200, con sede in Milano (MI), Via Larga 19, è stato conferito dall'Amministratore Unico della società C.M.V. Servizi S.r.l., C.F. 01467410385, con sede in Cento (FE), Via Baldassarre Malamini 1, il mandato di fornire assistenza allo stesso organo amministrativo nella determinazione, a proprio autonomo giudizio, del rapporto di cambio congruo tra le quote di C.M.V. Energia & Impianti S.r.l. (di seguito anche CMV Energia & Impianti) e le quote di C.M.V. Servizi S.r.l. (di seguito anche CMV Servizi), relativo all'operazione di fusione per incorporazione della C.M.V. Energia & Impianti S.r.l. nella C.M.V. Servizi S.r.l.

La presente relazione di stima è stata predisposta ad uso esclusivo dell'organo amministrativo di CMV Servizi, a supporto delle decisioni di propria competenza e al solo scopo di fornire a quest'ultimo indicazioni e riferimenti utili alla determinazione del rapporto di cambio della Fusione da proporre all'Assemblea dei Soci di CMV Servizi. Pertanto, qualsiasi altro utilizzo, nonché la comunicazione o la diffusione, anche parziali, della Relazione dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto da LS Lexjus Sinacta – Milano e Bologna, ad eccezione dell'eventuale sua messa a disposizione agli esperti incaricati di esprimere una relazione ai sensi dell'art. 2501-sexies, c.c..

Ferme le ulteriori limitazioni ed indicazioni precisate nel seguito, data la specifica finalità dell'Incarico, le valutazioni sono state effettuate con l'ottica di esprimere una stima comparativa dei valori delle società partecipanti all'operazione di fusione (di seguito congiuntamente le Società), dando preminenza all'omogeneità ed alla comparabilità dei criteri adottati rispetto alla determinazione del valore assoluto delle Società considerate singolarmente. Tali valutazioni e questa Relazione, inoltre, dovranno essere intese con riferimento esclusivo alla specifica operazione di Fusione. Le considerazioni e le conclusioni esposte nella Relazione sono dunque basate sul complesso delle indicazioni e valutazioni in esso contenute e nessuna parte della Relazione potrà essere considerata o comunque utilizzata disgiuntamente dallo stesso nella sua interezza. Le valutazioni sono, inoltre, state effettuate sulla base dell'attuale configurazione e delle prospettive future delle Società autonomamente considerate (ottica stand alone), senza tener conto cioè delle potenziali sinergie derivanti dalla Fusione.

La scrivente associazione professionale LS Lexjus Sinacta – Avvocati e Commercialisti Associati – Milano e Bologna, riferisce qui di seguito, in adempimento all'incarico affidatole, previo esame della documentazione contabile ed amministrativa, sugli accertamenti compiuti e sui risultati ottenuti in ordine alla valutazione della società CMV Servizi.

2.2 DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Sono stati messi a disposizione ed esaminati dall'Advisor i seguenti documenti:

- Bilanci di verifica e stampa schede contabili al 31/12/2020, al 31/12/2021, al 31/12/2022 e al 30/04/2023



- Fascicolo di bilancio esercizio chiuso al 31/12/2022, al 31/12/2021 e al 31/12/2020
- Elenco nominativo e dettaglio clienti aperti al 31/12/2022
- Elenco nominativo e dettaglio fornitori aperti al 31/12/2022
- Registro dei beni ammortizzabili al 31/12/2022
- Dettaglio delle rimanenze al 31/12/2022
- Copia estratti conto rapporti bancari al 31/12/2022 e al 30/04/2023
- Tabulati del fondo T.F.R e dei ratei ferie e permessi elaborati dal sistema paghe al 31/12/2022
- Dettaglio fondi per rischi e oneri al 31/12/2022
- Dettaglio calcolo ratei e risconti attivi e passivi al 31/12/2022
- Copia verifica dei crediti e debiti reciproci ex. Art. 11, c.6, lettera j) D.Lgs 118/2011 alla data del 31/12/2022
- Piano Industriale 2021-2023
- Visura storica di C.M.V. Servizi S.r.l.
- Visura catastale di C.M.V. Servizi S.r.l.
- Copia contratto di mutuo fondiario del 25 luglio 2017 stipulato con Cassa di Risparmio di Cento S.p.A. (ora Credem S.p.A.)
- Copie atti di scissione del 14/12/2015 in C.M.V. Raccolta S.r.l. e C.M.V. Energia & Impianti S.r.l.
- Copie progetto di scissione e atto di scissione del 26/02/2019 in INRETE Distribuzione Energia S.p.A.
- Copie contratti servizi di affidamento con i Comuni Soci
- Copia atto di acquisto sede di Cento
- Copia perizia Geom. Poli Cappelli valutazione sede di Cento
- Delibera Giunta Comunale Comune di Terre del Reno numero 74 del 07/06/2023 avente ad oggetto l'approvazione dell'atto di transazione per la liquidazione del valore di riscatto alla società CMV Servizi relativa alla gestione dei servizi cimiteriali del periodo 01/01/2006 – 31/12/2022

3 OGGETTO DELLA PERIZIA

L'operazione di fusione si inserisce in un contesto normativo che tende a privilegiare la razionalizzazione del quadro delle partecipazioni societarie degli Enti locali, mirando, in particolare a ricercare economie di scala e di scopo dalle attività svolte dalle stesse. L'operazione è coerente con le disposizioni normative susseguites negli ultimi anni miranti alla razionalizzazione delle partecipazioni azionarie degli Enti pubblici e sfociate nel D. Lgs. 175/2016.

Considerando la parziale inattività conseguente alla cessazione dall'esercizio di attività commerciale da parte di C.M.V. Energia & Impianti a seguito di scissione parziale e proporzionale a favore di Hera Comm. con efficacia giuridica al 01 marzo 2019, che infatti si trova ora ad esercitare unicamente gli asset della discarica

di Molino Boschetti, ed in virtù del framework normativo nazionale richiamato, gli Enti pubblici soci, al fine di preservare la continuità aziendale di CMV Energia & Impianti ha cercato più volte negli ultimi anni di effettuare l'aggregazione con la Società C.M.V. Servizi, che tuttavia non si è riuscito a portare a termine anche alla luce di problematiche connesse con la società incorporanda, che nel 2022 si sono risolte.

La fusione per incorporazione di C.M.V. Energia & Impianti S.r.l. in C.M.V. Servizi S.r.l., descritta nel presente Progetto di Fusione in dettaglio, permetterà pertanto agli Enti pubblici soci di razionalizzare l'attività svolta da C.M.V. Energia & Impianti, che dal 2019 non ha più alcun dipendente e deve solo sovrintendere alla gestione post mortem della discarica di Molino Boschetti, utilizzando lo specifico fondo accantonato nel tempo, permettendo in primo luogo l'efficientamento dei costi generali ed amministrativi, in linea con le previsioni dei Comuni soci, e conseguentemente l'erogazione di servizi più efficaci ed efficienti per i clienti/soci.

Sul fronte delle sinergie operative, la fusione consentirà di massimizzare i benefici derivanti dalla complementarietà tra le due aziende, ottenere vantaggi in termini di economie di scala ed efficienza dall'integrazione dei sistemi operativi, razionalizzare i costi operativi attraverso la centralizzazione degli acquisti e la riduzione degli oneri di gestione, ottimizzare la gestione finanziaria.

La presente Relazione ha dunque lo scopo di fornire all'Organo amministrativo elementi e riferimenti utili per determinare, a suo esclusivo autonomo giudizio, la congruità del Rapporto di Cambio da proporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti chiamata ad approvare la Fusione. Le analisi e le valutazioni contenute nella Relazione hanno, di conseguenza, il solo scopo di individuare un intervallo di valori relativo al Rapporto di Cambio ritenuto congruo ai fini della Fusione tra CMV Servizi e CMV Energia & Impianti.

Per tale motivo, i valori ottenuti non potranno in alcun modo essere considerati quali stime del valore economico e/o di mercato attuale o prospettico delle Società singolarmente considerate.

4 DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ

4.1 BREVI CENNI STORICI

La società è stata costituita in data 13/05/1999 nella forma di società a responsabilità limitata a totale capitale pubblico, in quanto i Soci sono rappresentati interamente da Enti locali, ed è stata iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Ferrara il 07/10/1999 con il numero di iscrizione REA FE-170635, Partita IVA e Codice Fiscale 01467410385.

La società è stata costituita ed opera nel rispetto del modello "*in house providing*" disciplinato dell'ordinamento Italiano ed Europeo. La società costituisce lo strumento organizzativo attraverso il quale i Comuni Soci intendono produrre servizi di interesse generale per la collettività residente nel loro territorio e servizi strumentali a beneficio degli stessi Comuni Soci, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive Europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di recepimento, nei settori indicati successivamente.

Ai suoi esordi, il *core business* si identificava con la gestione integrata del ciclo dei rifiuti urbani inclusa la gestione e la realizzazione dei relativi impianti di smaltimento. Successivamente i Comuni Soci hanno affidato

alla *multiutility* ulteriori servizi (produzione di energia elettrica e “calore”; gestione delle reti gas/teleriscaldamento; gestione servizi cimiteriali; strade e segnaletica; ecc.) previsti nell’atto costitutivo.

Proprio al fine di preservare l’originario *core business* e di superare la contemporanea gestione di molteplici servizi, nel 2010 si è conclusa l’operazione straordinaria che ha visto la costituzione di due società totalmente controllate da CMV Servizi: “CMV Energia S.r.l.” e “A Tutta Rete S.r.l.”.

Tale operazione straordinaria, ha rappresentato una prima tappa di una più ampia strategia tesa a separare la gestione del ciclo dei rifiuti urbani da quelle relative alla produzione di energia elettrica e calore, gestione delle reti gas/teleriscaldamento. Il Piano operativo di razionalizzazione ha poi ulteriormente intensificato il processo di trasformazione di CMV Servizi. Ad esito di quest’ultimo, infatti, si è avviata l’operazione di scissione della società CMV Servizi che ha determinato la costituzione di due società indipendenti: “CMV Energia & Impianti S.r.l.” e “CMV Raccolta S.r.l.”.

La scissione è funzionale al perseguimento di un duplice obiettivo: in primo luogo, si sono accolti gli indirizzi espressi da ATERSIR1 (Agenzia Territoriale dell’Emilia-Romagna per i Servizi Idrici ed i Rifiuti) volti a superare la commistione tra la gestione del servizio dei rifiuti urbani e la gestione degli altri servizi svolta da CMV Servizi S.r.l., ed in secondo luogo, la scissione rappresenta una prima fase del progetto (come definito dal POR) teso alla “costruzione” di un unico bacino d’utenza a cui rivolgere l’offerta connessa alla gestione del ciclo integrato dei rifiuti urbani, comprendente l’Alto e il Basso Ferrarese, attraverso successiva fusione per incorporazione (realizzata nell’anno 2017) tra CMV Raccolta S.r.l. e l’analoga società AREA S.p.a., operante nei Comuni del Basso Ferrarese, che ha intrapreso anch’essa medesimo processo di esternalizzazione delle attività non inerenti la gestione dei rifiuti.

A seguito del Verbale di Assemblea della Società “C.M.V. SERVIZI S.R.L.” del 20 dicembre 2018 e conseguente atto notarile rep. n. 64479/41497 del 26/02/2019, diviene efficace il progetto di scissione delle reti di distribuzione gas metano in “IN RETE Distribuzione Energia S.P.A.”.

4.2 CAPITALE SOCIALE E SOCI

C.M.V. Servizi S.r.l. è una società a responsabilità limitata, partecipata al 100% da Enti locali, con capitale sociale di nominali euro 2.300.000,00. Socio di maggioranza il Comune di Cento (FE) con una partecipazione al capitale sociale della società attualmente pari al 97,25% del capitale sociale di CMV Servizi, pari a nominali 2.236.703,28 euro.

Gli altri soci sono rappresentati da:

- Comune di Vigarano Mainarda (FE), con una partecipazione di nominali 30.644,34 euro, pari al 1,33% del capitale sociale;
- Comune di Terre del Reno (FE), con una partecipazione di nominali 29.814,94 euro, pari al 1,30% del capitale sociale;
- Comune di Goro (FE), con una partecipazione di nominali 2.138,99 euro, pari al 0,09% del capitale sociale;

- Comune di Bondeno (FE), con una partecipazione di nominali 523,84 euro, pari al 0,02% del capitale sociale;
- Comune di Poggio Renatico (FE), con una partecipazione di nominali 174,61 euro, pari al 0,01% del capitale sociale.

4.3 OGGETTO SOCIALE ED ATTIVITÀ SVOLTA

Lo Statuto prevede che la società abbia il seguente oggetto:

“La società è costituita ed opera nel rispetto del modello in house providing disciplinato dall'ordinamento italiano ed europeo. La società costituisce lo strumento organizzativo attraverso il quale i Comuni soci intendono produrre servizi di interesse generale per la collettività residente nel loro territorio e servizi strumentali a beneficio degli stessi Comuni soci, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di recepimento, nei settori indicati nel presente articolo.

La società ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) i servizi cimiteriali, comprendenti la gestione e la sorveglianza dei cimiteri, la manutenzione in buono stato dei luoghi, la pulizia, l'ordine e il decoro dei luoghi e degli spazi comuni; l'esecuzione di tutte le opere e degli interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione necessari per il funzionamento dei cimiteri e per l'erogazione del servizio al pubblico;
- b) la manutenzione di strade comunali, aree verdi ed altre aree pubbliche e private ad uso pubblico, compresi i servizi di sgombero neve e posa di prodotti antigelo;
- c) la costruzione, gestione ed esercizio di impianti di illuminazione pubblica nel territorio degli enti soci e lo svolgimento di tutte le attività connesse e strumentali al servizio (c.d. servizi smart city);
- d) la prestazione agli enti soci di servizi in materia di efficienza e risparmio energetico; l'installazione, gestione, manutenzione e rinnovo di centrali termiche, impianti e reti tecnologiche di qualsiasi tipo a favore degli enti soci e dei relativi cittadini, nei limiti consentiti dalla legge;
- e) l'erogazione dei servizi riguardanti l'igiene e la salubrità urbana, compresi i trattamenti di disinfezione, disinfestazione, contro mosche e larve, derattizzazione, i trattamenti antiparassitari del verde, la pulizia di mercati e di altre aree pubbliche;
- f) i servizi agli enti soci per la promozione, organizzazione e gestione di mostre, esposizioni, fiere, congressi, e manifestazioni locali, conferenze ed altri eventi; assistenza agli enti soci nell'organizzazione di spettacoli di intrattenimento, manifestazioni canore e spettacoli folkloristici per la comunità locale;
- g) il servizio di accertamento, liquidazione e riscossione delle imposte comunali sulla pubblicità, dei diritti sulle pubbliche affissioni, del canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche e di ogni altra imposta e tassa degli enti soci
- h) la gestione di parafarmacie e dei servizi di trasporto per pazienti e le categorie disagiate;

i) la gestione dei patrimoni immobiliari pubblici, compresi i servizi di global service, facility management e ogni altro servizio riguardante gli immobili degli enti soci;

j) lo svolgimento di altri servizi strumentali a favore degli enti soci, comprese le attività di consulenza e assistenza tecnica, e l'organizzazione, gestione ed erogazione di altri servizi pubblici locali a favore della collettività degli enti soci.

k) la realizzazione, la gestione, anche per conto terzi, e sfruttamento di impianti per la produzione di energia e gas naturale da qualsiasi fonte, comprese quelle rinnovabili e/o di qualsiasi natura;

l) la realizzazione, la gestione di impianti per il trattamento, il recupero, il riciclaggio, la selezione, lo smaltimento, lo sfruttamento di rifiuti di qualsiasi specie e natura, ivi comprese le discariche, anche esaurite.

Per conseguire l'oggetto sociale la società potrà, in via secondaria, assumere partecipazioni ed interessenze, sotto qualsiasi forma, in aziende commerciali o industriali, in società costituite o costituende aventi oggetto analogo o affine e comunque connesso con il proprio, ma non per svolgere attività di intermediazione delle stesse. Per il raggiungimento dell'oggetto sociale la società potrà inoltre compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, industriali e finanziarie, prestare fidejussioni, avalli, ipoteche ed altre garanzie personali e reali anche a terzi, con esclusione delle attività riservate dalle leggi n. 1/1991 e n. 197/1991 e dal D.Lgs. 385/1993 e successive modificazioni e integrazioni e di ogni attività di raccolta del risparmio presso il pubblico.”

4.4 SEDI

La sede legale è in Cento (FE), Via Baldassarre Malamini 1. È inoltre registrata un'unità locale:

- n. FE/21, sita in Piazza Costa 10, comune di Bondeno (FE), aperta il 01 settembre 2018.

4.5 FORMA DI GOVERNANCE

Gli organi societari sono costituiti dall'Amministratore Unico, dall'Assemblea dei Soci e dal Sindaco Unico.

L'organo amministrativo è composto da un Amministratore Unico nella persona del Dott. Alessandro Pirani, nominato con verbale di assemblea dei soci del 12/05/2023 ed in carica fino alla data dell'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2025.

L'organo di controllo è rappresentato dal Sindaco Unico, nella persona del Dott. Gianluca Soffritti, nominato con verbale di assemblea dei soci del 12/05/2023 ed in carica fino alla data dell'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2025.

La revisione contabile del bilancio è affidata al Revisore Legale Dott. Luciano Pecorari, nominato con verbale di assemblea dei soci del 12/05/2023 ed in carica fino alla data dell'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2025.

5 DESCRIZIONE DEL SETTORE E DEL MERCATO

5.1 IL SETTORE DI RIFERIMENTO



La società C.M.V. Servizi S.r.l. è la multiutility dell'Alto Ferrarese che gestisce molti servizi per tutti i 6 Comuni Soci.

Il settore di riferimento in cui CMV Servizi opera è dunque molto ampio, e ricomprende le attività di:

- 1) *Manutenzione del verde pubblico, disinfestazione, derattizzazione e dezanarizzazione, gestione arredo urbano ed aree a gioco* - il servizio svolto da CMV Servizi comprende: a) verde pubblico: programmazione annuale delle opere per la tutela del verde pubblico, manutenzione ordinaria delle aree verdi comunali (che comprende tutti i lavori necessari per garantire la sicurezza e l'aspetto estetico e funzionale del verde, come sfalcio, irrigazioni, manutenzione di siepi ed arbusti, ecc.), manutenzione non programmabile delle aree verdi comunali (che comprende tutti i lavori diretti a modificare, potenziare o ampliare il patrimonio di verde pubblico esistente, come potature ed abbattimenti di alberi, piantumazioni, realizzazione di nuove aree verdi, ecc.), esecuzione delle prove di stabilità degli alberi presenti nel territorio comunale, manutenzione aree sgambamento cani; b) aree pubbliche da gioco: verifica ispettiva annuale, sostituzioni e manutenzione ordinaria di attrezzature ed impianti; c) arredo urbano: gestione anagrafica degli arredi urbani, pulizia annuale dell'arredo e dei monumenti ai caduti, sostituzioni e manutenzioni ordinarie dell'arredo; d) disinfestazione, derattizzazione e dezanarizzazione: attività di disinfestazione e derattizzazione in tutti gli edifici comunali ed aree esterne comunali, HACCP e lotta contro le zanzare.
- 2) *Manutenzione del patrimonio stradale e la relativa segnaletica* - in cui si ricomprendono: a) strade e segnaletica: svolgimento delle attività necessarie per la corretta manutenzione delle infrastrutture stradali e delle loro pertinenze (ad eccezione di quelle affidate in gestione ad altre società), realizzazione, apposizione e manutenzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale, esecuzione delle ordinanze comunali relative alla regolamentazione della viabilità, rilascio delle autorizzazioni per lo scavo delle strade comunali a favore di privati, enti gestori di sotto-servizi o imprese incaricate di eseguire lavori su suolo e sottosuolo pubblico; b) pronta reperibilità territoriale: reperibilità 24H ed intervento entro 60 minuti dalla chiamata, per incidenti (pulizia strade e detriti), posizionamento di segnaletica provvisoria, allarmi edifici pubblici, buche sulla sede stradale, chiusini, botole, ecc.
- 3) *Sgombero neve e spargimento sale* - il servizio riguarda: a) il servizio di sgombero neve, consistente nell'attività di programmazione e suddivisione del territorio in settori, stesura del piano neve comunale, reperibilità 24H per il periodo novembre-marzo, verifica continua delle condizioni meteo, coordino delle operazioni, attività di sgombero neve meccanica e manuale; e b) il servizio di spargimento sale, consistente nell'attività di programmazione e suddivisione del territorio in settori, stesura del piano emergenza ghiaccio, reperibilità 24H per il periodo novembre-marzo, verifica continua delle condizioni meteo, attività di spargimento sale meccanico e manuale, fornitura salgemma.
- 4) *Pubblica illuminazione* - il servizio riguarda l'esercizio degli impianti di illuminazione pubblica di proprietà comunale, consistente nella manutenzione ordinaria e programmatica-preventiva degli impianti, la manutenzione straordinaria di tutti gli impianti affidati in gestione (sino ad un ammontare predefinito per singolo punto di consegna), la corresponsione degli oneri d'energia alla società distributrice, la progettazione esecutiva, il finanziamento, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi di carattere impiantistico e gestionale finalizzati a generare una maggiore efficienza energetica e luminosa nonché aggiuntive economie di gestione e degli interventi di adeguamento normativo/messa in sicurezza degli impianti, l'elaborazione di diagnosi energetiche periodiche recanti l'indicazione delle soluzioni d'intervento, integrate

sotto il profilo tecnico-economico, preventivabili nel corso della durata dell'affidamento, ai fini di favorire il conseguimento di più elevati livelli di efficienza ed economicità del servizio di illuminazione, nonché le modalità tecnico-progettuali più efficaci ed efficienti per soddisfare un eventuale incremento dei fabbisogni d'illuminazione;

5) *Servizi cimiteriali* - sommariamente si compone dalle attività di: a) servizio cimiteriale in senso stretto, che ricomprende il servizio di custodia e sorveglianza dei cimiteri, ricezione delle salme, gestione delle attività funebri (inumazioni, tumulazioni, esumazioni ed estumulazioni, ecc.), gestione delle concessioni manufatti ed aree cimiteriali, esecuzione delle operazioni cimiteriali di persone sole ed indigenti, fornitura di energia elettrica, acqua, materiali e delle prestazioni richieste per il buon esercizio delle reti e degli impianti, servizio di illuminazione votiva; b) attività di manutenzione ordinaria delle strutture (edifici, impianti, macchinari, attrezzature, terreni, ecc.) e del verde, escluse le manutenzioni alle strutture private (cappelle, tombe, arcate) che sono in capo ai concessionari; c) attività di manutenzione straordinaria ed ampliamenti delle strutture (edifici, impianti, macchinari, attrezzature, terreni, ecc.) qualora richieste dall'Amministrazione Comunale.

6) *Gestione calore impianti termici – servizio energia* - comprende la realizzazione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, la programmazione, modifica e verifica periodica di funzionamento (accensione e spegnimento), assunzione del ruolo di terzo responsabile, la corresponsione degli oneri relativi al servizio energia.

7) *Manifestazioni ed eventi culturali* - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106/2018 il Comune di Cento ha ritenuto possibile prevedere che CMV Servizi potesse svolgere servizi strumentali a favore del Comune di Cento (e degli altri enti soci) per l'organizzazione di manifestazioni fieristiche e spettacoli, dato che l'art. 4, comma 2, lett. d) TUSP riconosce la possibilità di produrre servizi strumentali a favore degli enti soci e di conseguenza si è integrato l'oggetto sociale di CMV Servizi, per recepire le attività esercitate da Ente Territorio Fiere e Manifestazioni Srl, in liquidazione in attuazione di quanto disposto con delibera C.C. n. 88 del 29.09.2017. Successivamente una parte dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale CMV Servizi srl per la gestione dei servizi strumentali sono stati regolati da apposito Contratto di Servizio, assunto a repertorio n. 28959 presso il Comune di Cento e registrato in data 17/01/2019, avente ad oggetto "affidamento a C.M.V. Servizi S.r.l., società in *house providing*, della gestione della manifestazione del Carnevale di Cento e altri servizi per gli anni 2019 e 2020", che ha stabilito i livelli e le modalità di erogazione dei servizi, gli obiettivi attesi, una rendicontazione periodica, sia economica che gestionale e che andrà integrato da appendice che verrà stipulata in un secondo momento. In particolare, sono stati affidati diverse edizioni del Carnevale di Cento, nonché una grande mostra intitolata "Emozione Barocca. Il Guercino a Cento".

5.2 LA STRUTTURA DEL MERCATO DELLA SOCIETÀ

L'attività svolta da CMV Servizi si riferisce dunque alla realizzazione di servizi pubblici nei confronti dei Comuni Soci, mediante la forma dell'affidamento in *house*, fattispecie in cui un soggetto tenuto all'obbligo di evidenza pubblica, derogando al principio di carattere generale dell'obbligo di indire una gara pubblica, invece di procedere all'affidamento all'esterno di determinate prestazioni, provvede in proprio all'esecuzione delle stesse, affidando l'esecuzione dell'appalto o la titolarità del servizio ad altra entità giuridica senza gara.

In particolare, i Comuni possono affidare in via diretta un servizio pubblico ad una società controllata, anche in modo congiunto con altri Enti pubblici, se sono soddisfatte le condizioni previste dall'art. 5, comma 1, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici (cod. app.), come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, vale a dire:

- a) l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- b) oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore di cui trattasi;
- c) nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati le quali non comportano controllo o potere di veto previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, che non esercitano un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata.

Per la parte del 20% del fatturato, di cui alla precedente lett. b), CMV Servizi esegue, ad esempio, il noleggio della segnaletica stradale provvisoria (transenne, divieti di sosta, ecc.).

ANALISI DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ

5.3 ANALISI DEI DATI STORICI

Di seguito si riportano i dati economici storici della società, risultanti dai bilanci degli ultimi tre esercizi:

<i>Conto economico</i>	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
A) Valore della produzione			
ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.229.085	2.470.359	2.573.753
variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(27.101)	56.839	(50.288)
contributi in c/esercizio	131.687	630	13.372
altri ricavi e proventi	410.808	582.026	453.482
Totale valore della produzione	3.744.479	3.109.854	2.990.319
B) Costi della produzione			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	73.280	77.782	50.712
per servizi	2.376.932	1.579.845	1.674.983
per godimento di beni di terzi	95.111	65.773	62.211
per il personale	746.144	800.665	827.056
ammortamenti e svalutazioni	221.040	326.101	848.729
variazioni delle rimanenze di materie e di merci	(5.719)	(680)	(1.304)
accantonamenti per rischi	0	40.000	0
oneri diversi di gestione	184.558	137.799	81.837
Totale costi della produzione	3.691.346	3.027.285	3.544.224
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	53.133	82.569	(553.905)

C) Proventi e oneri finanziari			
altri proventi finanziari	90.892	2.951	5.360
Interessi e altri oneri finanziari	63.600	49.964	52.317
Totale proventi e oneri finanziari	27.292	(47.013)	(46.957)
Risultato prima delle imposte	80.425	35.556	(600.862)
imposte correnti	4.181	19.267	12.023
Imposte differite e anticipate	21.281	3.675	24.727
Utile (perdita) dell'esercizio	54.663	12.614	(637.612)

fonte: Bilanci della società

I dati reddituali realizzati nell'anno 2022, come si può facilmente evincere dal riepilogo appena presentato, sono fortemente influenzati dall'accantonamento effettuato per oltre 700 mila euro a copertura di potenziali svalutazioni future con particolare riguardo al credito del ruolo TARIP da anni affidato all'Agenzia delle Entrate per la riscossione, come riportato nella Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2022.

Come ricordato nel paragrafo precedente, CMV Servizi si qualifica come società in *house* e pertanto rivolge la propria attività ai propri Enti locali Soci: ciò comporta necessariamente il rispetto di vincoli sia con riguardo alla composizione del portafoglio clienti sia in termini di politica dei prezzi applicabili agli stessi per i singoli servizi erogati. A conferma di ciò, nella Relazione sul governo societario, ex art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, relativa al bilancio 2022, l'organo amministrativo afferma: *"Riguardo all'individuazione (compito non facile) anche di terzi soggetti per lavorare «a mercato», nei limiti previsti dalla legge in modo da generare maggiori ricavi, rimane complicato atteso che già gli importi delle locazioni per alcuni sono da considerare ricavi rientranti nel 20% del fatturato"*, situazione che impedisce dunque di operare a margini di mercato.

A commento dei dati reddituale, riassumendo le considerazioni sopra esposte, si ricorda dunque che, quale società in house, CMV Servizi è società di capitali non destinata (se non in via del tutto marginale) allo svolgimento di attività imprenditoriali a fini di lucro.

Sotto il profilo patrimoniale si riportano sinteticamente i risultati dei bilanci di esercizio degli ultimi tre esercizi:

Stato patrimoniale	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Attivo			
immobilizzazioni immateriali	120.991	88.677	95.031
immobilizzazioni materiali	2.536.276	2.411.737	2.335.339
immobilizzazioni finanziarie	26.214	26.214	26.664
Totale immobilizzazioni	2.683.481	2.526.628	2.457.034
rimanenze	902.413	959.931	910.948
crediti	4.255.303	4.119.441	2.624.427
disponibilità liquide	424.876	384.718	717.346
Totale attivo circolante	5.582.592	5.464.090	4.249.721

ratei e risconti attivi	44.875	35.276	16.938
Totale attivo	8.310.948	8.025.994	6.723.693
Passivo			
patrimonio netto	4.859.212	4.871.825	4.234.213
fondi rischi e oneri	108.928	146.848	91.956
fondo T.F.R.	12.039	12.474	13.507
debiti	3.089.629	2.876.503	2.372.348
ratei e risconti passivi	241.140	118.344	11.669
Totale passivo	8.310.948	8.025.994	6.723.693

fonte: Bilanci della società

6 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

6.1 INTRODUZIONE AI PRINCIPALI CRITERI DI VALUTAZIONE

Di seguito vengono descritti i principali criteri di stima che la dottrina aziendalistica ha elaborato nel corso degli ultimi anni e che la prassi valutativa utilizza con maggiore frequenza nella determinazione del valore economico del capitale delle aziende in funzionamento.

Le considerazioni che seguono si limitano a riassumere in modo molto sintetico alcuni concetti che risulteranno necessari per comprendere il successivo paragrafo in cui sarà sviluppata la valutazione del capitale economico della società.

Si esaminano, in particolare, i seguenti metodi valutativi:

- ✓ metodo patrimoniale
- ✓ metodo reddituale
- ✓ metodo misto patrimoniale-reddituale;
- ✓ metodo finanziario
- ✓ metodo dei multipli di mercato

Metodo Patrimoniale

Il metodo Patrimoniale si fonda sull'analisi correttiva ed estimativa delle attività e delle passività e comprende:

- la revisione e la correzione dei valori contabili (di attività e di passività);
- la stima a valori correnti delle attività materiali (compresi i crediti);
- la (eventuale) attualizzazione delle passività finanziarie;
- la stima degli intangibili specifici

La revisione-correzione dei valori contabili ha come punto di partenza il capitale netto di bilancio (o, brevemente, capitale netto), espresso da una situazione patrimoniale contabile riferita a una data specifica. Il capitale netto comprende anche l'utile dell'esercizio, con esclusione degli importi per i quali è stata o sta per essere decisa la distribuzione.

La stima a valori correnti delle attività materiali in larga parte riguarda categorie di attività (immobilizzazioni tecniche, immobili civili, aree edificabili ecc.) che esigono talvolta il concorso di professionalità specifiche.

L'attualizzazione (eventuale) dei debiti finanziari si riferisce tipicamente ai debiti a medio-lungo termine con tassi "non in linea" coi mercati. In tal caso le vie seguite sono i prezzi di mercato (quando esistono); e in alternativa la via dell'attualizzazione dei flussi futuri (interessi e capitale); la via del confronto con titoli simili; l'applicazione del differenziale di tasso legato al rating della società-target.

Nelle tradizionali applicazioni del "metodo patrimoniale" il capitale netto "rettificato", cioè espresso a valori aggiornati, rappresentava tout court il valore dell'azienda equity side (cosiddetto metodo patrimoniale semplice). Con l'aggiunta, tra le attività, dei valori degli intangibili specifici (per esempio: marchi, brevetti, valore della raccolta, valore del portafoglio premi ecc.) ne derivava la "formula" cosiddetta del metodo patrimoniale complesso.

Metodo reddituale

I metodi reddituali valorizzano l'azienda secondo la sua capacità di produrre redditi. La remunerazione del capitale investito è soddisfacente solo quando è adeguata in rapporto alle correnti condizioni di mercato. La valutazione dell'investimento in capitale proprio d'impresa scaturisce, pertanto, dal confronto di due parametri: a) il flusso dei redditi attesi di pertinenza del capitale proprio (parametro interno); b) il tasso corrente delle remunerazioni offerte dal mercato dei capitali, a parità di durata e rischio (parametro esterno).

Sicché il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

La valutazione, di regola, non comprende gli investimenti accessori valutati, in genere, separatamente.

Il metodo reddituale semplice

In tale metodo si assimila il complesso aziendale ad un capitale investito che produce un flusso di redditi annui costanti e per un tempo illimitato, per questo, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo: $W = R/i$

Lo schema di calcolo assume due grosse semplificazioni. La prima riguarda la costanza dei redditi annui attesi. La seconda riguarda la durata illimitata della vita aziendale.

Il reddito (R) rilevante è quello prospettico, espressione di durevole redditività aziendale; medio-normale, cioè prodotto stabilmente dall'impresa, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili ed estranee alla gestione. Il reddito deve essere prelevabile senza compromettere l'equilibrio economico della gestione e deve essere espresso in potere d'acquisto costante, con riferimento al momento della valutazione.

Inoltre, dal reddito rilevante deve essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il medesimo reddito, inoltre, deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio) ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, e' determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa, e' commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc,
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è di notevole supporto ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

Metodo misto patrimoniale-reddituale

Il metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma del "Goodwill" ritenuto dalla dottrina la

metodologia più prudente per esprimere il valore delle aziende commerciali (cfr. L. Guatri, “La valutazione delle aziende”, ed. EGEA, MI, 1990, p.183 ss.), è espresso dalla nota formula: $W = K + ani'(R - i''K)$, nella quale il valore dell'azienda risulta espresso dalla sommatoria del capitale netto rettificato K sommato alla voce di avviamento dato dal sovrareddito capitalizzato per un numero definito di anni.

I parametri presi a base per applicare la metodologia valutativa sopra evidenziata sono i seguenti:

K: rappresenta il valore del patrimonio netto della società rettificato al fine di eliminare i componenti dell'attivo che non sono dotati di autonomo valore patrimoniale e di inserire le opportune integrazioni nel passivo in termini di passività latenti.

Gli elementi patrimoniali vanno assunti non al loro valore contabile, bensì al valore corrente. Ciò implica conseguentemente l'attivazione di un processo valutativo atto a tramutare il patrimonio netto aziendale espresso in valori contabili alla data di riferimento della stima.

R: rappresenta il reddito operativo medio prospettico dell'azienda in oggetto al netto dell'imposizione fiscale, ovverosia il reddito che si presume l'azienda potrà conseguire con costanza nel tempo alla luce delle previsioni elaborate dalla società.

i'': rappresenta il tasso di rendimento normale di settore rispetto al tipo d'investimento aziendale considerato.

i': rappresenta il tasso di attualizzazione del sovrareddito

n: rappresenta il numero di anni per il quale va attualizzato il sovrareddito, ovverosia l'attitudine dell'azienda a produrre reddito nel tempo.

Il metodo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill), il predetto valore patrimoniale.

Metodo finanziario

Il Metodo finanziario parte dal presupposto di assimilare la valutazione di un'azienda alla valutazione di un qualsiasi altro investimento. Sulla base di questa impostazione, il criterio che si ritiene consenta di ottenere una stima più valida e attendibile del valore economico dell'azienda è quello che considera tale valore come determinato dal valore attuale di tutti i flussi di cassa che l'investimento (l'azienda) è in grado di procurare all'investitore, calcolati nel suo periodo di durata, aumentato del valore finale di realizzo in caso di disinvestimento, anch'esso utilizzato con lo stesso tasso.

Tale tasso di attualizzazione dovrebbe corrispondere al rendimento di investimenti privi di rischio aumentato di un premio adeguato per remunerare il rischio tipico dell'attività svolta dall'azienda oggetto della valutazione.

Il metodo, denominato dalla dottrina e dalla prassi aziendalistica come “Unlevered Discounted Cash Flow”, si basa sull'analisi dei flussi di cassa operativi (utile operativo più costi non monetari, al lordo cioè dei risultati della gestione finanziaria): il cosiddetto “cash flow operativo”.

Il cash flow operativo riflette il flusso finanziario, al netto delle imposte, che viene generato dall'azienda attraverso la sua attività istituzionale e che è a disposizione di tutti coloro che forniscono i mezzi finanziari di cui l'azienda stessa ha bisogno nello svolgimento della sua operatività, siano essi i soci che i finanziatori. In caso di aziende esenti da indebitamento, il cash flow operativo sarà interamente a disposizione dei soci.

Il cash flow operativo viene poi rettificato per tener conto della quota dello stesso che viene assorbita dagli investimenti, sia in capitale fisso, sia in capitale circolante, effettuati per sostenere la crescita, al netto delle risorse finanziarie liberate dai disinvestimenti per ricavare quella entità che viene chiamata "cash flow disponibile".

Il flusso di cassa disponibile è generalmente indipendente dalla struttura dell'azienda e dalle decisioni di finanziamento, e quindi presenta minore variabilità.

Il valore dell'azienda calcolato secondo questo metodo è dato dal valore attuale dei flussi di cassa disponibili previsti per un determinato arco temporale per il quale è possibile disporre di previsioni attendibili, aumentato del valore che si ritiene di poter recuperare al termine del periodo considerato, nell'ipotesi di liquidazione dell'azienda stessa (valore residuo), attualizzati a un tasso pari al costo medio del capitale per l'azienda, a cui si deve sommare algebricamente l'ammontare della posizione finanziaria netta, data dalla differenza tra le attività finanziarie meno le passività finanziarie, esistente al momento della valutazione.

Tale metodo si può sintetizzare nella seguente formula:

$$W = (\sum C_{vn} + R_{v(n+1)}) - F$$

Dove i simboli hanno i seguenti significati:

W	Valore dell'azienda
$\sum C_{vn}$	Valore attuale del cash flow disponibile nel periodo considerato
R	Valore residuo dell'azienda al termine del periodo considerato
$v(n+1)$	Coefficiente di attualizzazione per n+1 anni
F	Posizione finanziaria netta alla data di valutazione

Metodo dei multipli di mercato

Le valutazioni comparative, come il metodo dei multipli di mercato, comportano l'applicazione a grandezze aziendali rilevanti di moltiplicatori (o "multipli") ricavati dalle capitalizzazioni di Borsa di società quotate confrontabili, o dalle negoziazioni comunque avvenute con riferimento a quote di capitale di società confrontabili.

6.2 SCELTA DEL METODO VALUTATIVO PIÙ APPROPRIATO

Il problema della valutazione di un'azienda presenta aspetti di notevole complessità, tali per cui è pressoché impossibile giungere a conclusioni univoche e universalmente accettabili, ma soprattutto ad un valore oggettivo del complesso aziendale.

Ciò detto, l'individuazione delle metodologie nel processo di valutazione è effettuata in funzione delle caratteristiche delle società e delle attività coinvolte nell'operazione e degli obiettivi della valutazione stessa. In linea generale il principio base delle valutazioni ai fini della determinazione dei rapporti di cambio consiste nell'omogeneità dei criteri di analisi e di stima per le società coinvolte nella fusione. Ciò comporta la selezione di criteri e metodi che rispondano a una medesima logica valutativa e che risultino più appropriati per le società oggetto di valutazione, tenuto comunque conto delle diversità che le caratterizzano, al fine di proporre valori confrontabili per la determinazione dei rapporti di cambio.

In sede di individuazione delle metodologie da applicare per la valutazione di CMV Servizi sono state fatte le seguenti considerazioni:

- che CMV Servizi è una società in house che espleta la propria attività quasi esclusivamente nei confronti degli enti pubblici soci o nei confronti degli enti, aziende e società dipendenti o controllati dagli enti pubblici soci, e pertanto caratterizzate dall'esclusività e strumentalità dell'attività societaria rispetto alle finalità istituzionali degli enti soci;
- che lo Statuto di CMV Servizi prevede specifiche clausole volte a salvaguardare la natura pubblica del capitale, stabilendo precisi limiti alla circolazione delle quote;
- che CMV Servizi si configura come società in house, ovvero come articolazioni organizzative degli Enti Soci in forma societaria e plurisoggettiva. L'andamento dei ricavi è quindi quasi esclusivamente legato alla disponibilità di risorse degli Enti Soci. I costi sono invece legati agli standard quali-quantitativi dei servizi/opere richiesti dagli Enti Soci, nonché dalla capacità della società di agire attraverso un costante efficientamento sia delle forniture (costi operativi), sia dei costi generali di funzionamento, nonché dell'organizzazione del personale. La gestione, pertanto, è improntata tendenzialmente al pareggio di bilancio da raggiungersi attraverso una progressiva aderenza delle tariffe praticate agli Enti Soci ai costi diretti e indiretti.

Alla luce delle precedenti considerazioni si è ritenuto, in conformità alla prassi professionale, di applicare alla valutazione di CMV Servizi, metodologie valutative più "oggettive" e "prudenziali" quali i metodi Patrimoniali e Misti Redditali-Patrimoniali ritenendo altre metodologie più *market-oriented* quali i metodi finanziari o quelli dei multipli di mercato meno compatibili con la natura delle Società oggetto di valutazione.

Conseguentemente si è ritenuto opportuno applicare alla valutazione di CMV Servizi il Metodo Patrimoniale.

7 VALUTAZIONE DELLA SOCIETÀ

7.1 APPLICAZIONE DEL METODO PATRIMONIALE

La determinazione del patrimonio netto rettificato K

ATTIVO	31/12/2022	RETTIFICHE	VALORE
<i>diritti di brevetto industriale e utilizz. opere dell'ingegno</i>	0		0
<i>immobilizzazioni immateriali in corso e acconti</i>	22.800	(22.800)	0
<i>altre immobilizzazioni immateriali</i>	72.231	(72.231)	0
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	95.031	(95.031)	0

<i>terreni e fabbricati</i>	2.154.813	839.701	2.994.514
<i>impianti e macchinari</i>	24.955		24.955
<i>attrezzature industriali e commerciali</i>	58.303		58.303
<i>altri beni</i>	97.268	(13.538)	83.730
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2.335.339	826.163	3.161.502
<i>crediti immobilizzati verso altri</i>	26.664		26.664
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	26.664	0	26.664
Totale immobilizzazioni	2.457.034	731.132	3.188.166
<i>materie prime, sussidiarie, di consumo</i>	13.573	(6.258)	7.315
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>	897.375		897.375
<i>Rimanenze</i>	910.948	(6.258)	904.690
<i>verso clienti</i>	539.667	(99.394)	440.273
<i>verso imprese collegate</i>	588		588
<i>verso controllanti</i>	1.810.886		1.810.886
<i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	142.974		142.974
<i>crediti tributari</i>	6.192		6.192
<i>imposte anticipate</i>	100.638	(1.045)	99.593
<i>verso altri</i>	20.482		20.482
<i>Crediti</i>	2.621.427	(100.439)	2.520.988
<i>Disponibilità liquide</i>	717.346		717.346
Totale attivo circolante	4.249.721	(106.697)	4.143.024
<i>Ratei e risconti attivi</i>	16.938		16.938
Totale attivo	6.723.693	624.435	7.348.128
PASSIVO	31/12/2022	RETTIFICHE	VALORE
<i>Capitale sociale</i>	2.300.000		2.300.000
<i>riserva da soprapprezzo delle azioni</i>	1.720.759		1.720.759
<i>riserve di rivalutazione</i>	210.525		210.525
<i>riserva legale</i>	93.525		93.525
<i>riserva straordinaria</i>	547.016		547.016
<i>utile (perdita) dell'esercizio</i>	(637.612)	457.449	(180.163)
Patrimonio netto	4.234.213	457.449	4.691.662
<i>fondi per imposte</i>	88.210	(3.777)	84.433
<i>altri fondi rischi</i>	3.746	(3.746)	0
Fondi per rischi ed oneri	91.956	(7.523)	84.433
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	13.507		13.507
<i>debiti verso banche</i>	1.551.480		1.551.480
<i>debiti verso fornitori</i>	450.220		450.220
<i>debiti verso controllanti</i>	147.944		147.944
<i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	621		621
<i>debiti tributari</i>	22.331	174.509	196.840
<i>debiti verso istituti previdenziali</i>	30.823		30.823
<i>altri debiti</i>	168.929		168.929
Totale debiti	2.372.348	174.509	2.546.857
<i>Ratei e risconti passivi</i>	11.669		11.669

Totale Passivo	6.723.693	628.212	7.351.905
Patrimonio netto	4.234.213	457.449	4.691.662

K è stato assunto pari ad Euro 4.691.662, in quanto partendo dal patrimonio netto della società al 31/12/2022, pari ad Euro 4.234.213, sono state effettuate le seguenti rettifiche:

Immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono ad immobilizzazioni in corso e acconti per euro 22.800 e oneri pluriennali su lavori incrementativi su cimiteri in concessione ed oneri pluriennali relativi all'ottenimento di finanziamenti per complessivi euro 72.231.

Entrambe le categorie sono state interamente svalutate perché relative a costi non recuperabili attraverso la vendita.

Immobilizzazioni materiali

Tale voce è costituita prevalentemente dal valore dei terreni e dei fabbricati relativi alla sede di Cento. L'immobile è stato acquisito inizialmente attraverso contratto di leasing finanziario stipulato in data 30 gennaio 2006, e solo in data 25 luglio 2017 CMV Servizi ha acquisito la proprietà del bene per effetto del riscatto anticipato dell'immobile per la somma di euro 2.372.875,34 quale corrispettivo per la risoluzione anticipata del suddetto contratto.

Per la valutazione del suddetto immobile si è tenuto conto della valutazione effettuata dal Geom. Enzo Poli Cappelli con perizia datata 05 maggio 2017. In essa, ai fini della determinazione del probabile valore di mercato del compendio immobiliare citato, il perito incaricato della valutazione ha utilizzato tre diversi metodi:

1. una stima comparativa con altri beni simili compravenduti in zona al tempo della valutazione;
2. utilizzo del metodo della stima dei costi, ovvero la determinazione del valore mediante la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione a nuovo;
3. costo dell'intervento all'attualità partendo dall'ipotetico acquisto all'attualità e deprezzandolo per gli anni di vetustà considerando l'età funzionale del bene sui 50 anni.

L'approccio valutativo utilizzato ai fini della presente valutazione si è basato sull'ultimo metodo di valutazione, in quanto ritenuto più prudente e di pronta applicazione. Nella perizia originale del Geom. Poli Cappelli veniva stimato il costo totale di riproduzione dell'intero compendio immobiliare in euro 4.410.000, di cui euro 600.000 relativi al valore del terreno edificabile, euro 3.300.000 relativi al costo di costruzione complessivo ed euro 510.000 il costo di oneri, onorari tecnici e imposte, e poi deprezzato di una percentuale del 20% quale stima della vetustà sull'età funzionale del bene (10 anni dalla costruzione su 50 anni totali). Il medesimo ragionamento viene replicato per la presente valutazione applicando al valore di euro 4.410.000 un coefficiente di vetustà pari al 32%, essendo trascorsi 16 anni dalla costruzione. Il relativo valore corrente viene dunque stimato in euro 2.998.800, prudenzialmente arrotondato ad euro 2.990.000,00. La citata perizia si allega alla presente Relazione (Allegato 1).

Considerato il valore di iscrizione nel bilancio al 31/12/2022 pari ad euro 2.150.298,76, si ottiene dunque una

rivalutazione di complessivi euro 839.701,24 che esprime il maggior valore di mercato del bene rispetto al suo valore contabile.

Tra le immobilizzazioni materiali sono compresi anche: costruzioni leggere, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali e altri beni per cui si ritiene che il valore netto contabile possa genericamente rappresentare una corretta approssimazione del valore di mercato dei beni.

L'unica eccezione è rappresentata da alcuni cespiti classificati in bilancio tra gli altri beni per i quali la società nel bilancio chiuso al 31/12/2020 si è avvalsa della facoltà di sospendere gli ammortamenti ai sensi dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies, del D.L. 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), relativi ad alcuni cespiti inerenti all'attività della mostra del Guercini interrotta a causa dello scoppio della pandemia da Covid-19 per un ammontare di ammortamenti sospesi pari a complessivi euro 13.538. Detto valore viene portato in diminuzione del valore dei relativi cespiti per ripristinare l'ordinario valore contabile come approssimazione del relativo valore di mercato.

Per effetto della suddetta rettifica si è proceduto anche a stralciare il relativo fondo imposte differite accantonato con riferimento alla sospensione degli ammortamenti (per la quale si è comunque goduto della relativa deducibilità fiscale); il fondo imposte differite presenta pertanto una rettifica in diminuzione per euro 3.777,10 (pari al 27,9% dell'ammontare sospeso).

Rimanenze

L'importo delle rimanenze di compone di:

- 1) materiale di consumo per euro 13.573,06 di cui relativi a rimanenze di sale e antimpaccante euro 7.315,00 e altre rimanenze relative alla mostra del Guercino (buste plastica, tazze, blocchi note, cataloghi, matite) per i restanti euro 6.258,06.
- 2) euro 897.374,76 relativi ai lavori eseguiti sui beni in concessione (cimitero di Sant'Agostino, Comune di Terre del Reno, e cimitero di Cento) che assumono la natura di lavori in corso di durata ultrannuale, di cui euro 690.000 relativi al cimitero di Sant'Agostino ed euro 207.374,76 relativi al cimitero di Cento.

Per quanto riguarda la prima categoria, l'Advisor ha ritenuto necessario svalutare completamente il valore delle rimanenze connesse alla mostra del Guercino, in quanto ritenute prive di valore di mercato, mentre viene confermato il valore contabile delle altre rimanenze di materie di consumo. Complessivamente viene dunque operata una rettifica in diminuzione di euro 6.258.

Per quanto riguarda invece i lavori in corso su ordinazione:

- con riferimento al valore attribuito ai lavori eseguiti sul cimitero di Sant'Agostino, l'organo amministrativo ha fornito allo scrivente Deliberazione della Giunta comunale del Comune di Terre del Reno n. 74 del 07/06/2023 avente ad oggetto l'approvazione dell'atto di transazione per la liquidazione del valore di riscatto alla società CMV Servizi relativa alla gestione dei servizi cimiteriali per il periodo 01/01/2006 – 31/12/2022. In tale delibera si fa riferimento alla valutazione operata dal Dott. Castellani che ha individuato in euro 690.000 il valore concretamente richiedibile al Comune di Terre del Reno, valutazione poi avallata anche dal Dott. Paolo Cerverizzo, incaricato dal Comune. A seguito di ciò, con la predetta delibera si è approvato l'atto di transazione che riconosce alla società CMV Servizi la somma di euro 690.000 oltre IVA. Alla luce di queste considerazioni per la presente

valutazione si è adottato il valore contabile.

- con riferimento al valore attribuito ai lavori eseguiti sul cimitero di Cento, l'organo amministrativo di CMV Servizi ha specificato di aver provveduto all'invio della condizione economica relativa al servizio cimiteriale al Comune di Cento, non avendo però ricevuto alcuna risposta formale. In assenza di un adeguato supporto documentale, constatando però anche l'assenza di constatazioni al momento della presente relazione da parte del Comune, ai fini della presente valutazione si è ritenuto di confermarne il valore contabile.

Crediti verso clienti

L'esame dei crediti è stato condotto esclusivamente sulla base dell'esame delle partite di vecchia data ancora aperte ad oggi, non essendo invece stata effettuata su detta area alcuna attività di revisione contabile; il valore dei crediti, pertanto, è stato da noi assunto unicamente sulla base dei dati in nostro possesso.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, si è proceduto in prima istanza all'analisi dell'anzianità dei crediti vantati e della relativa svalutazione, ove esistente, laddove il credito risulti scaduto e non riscosso da tempo.

In particolare, si evidenzia che buona parte dei crediti scaduti risulta già coperta dal relativo fondo svalutazione crediti che, al 31/12/2022, ammonta a complessivi euro 1.032.130,46. Rispetto alle svalutazioni già effettuate nel bilancio al 31/12/2022, sono state operate due ulteriori svalutazioni, per cui ai fini della presente valutazione:

- si è proceduto a rettificare integralmente il valore del credito vantato nei confronti di "Fondazione patrimonio degli studi" di ammontare pari a euro 2.469,74, il cui incasso alla luce delle informazioni in nostro possesso appare improbabile;
- si è proceduto ad eliminare il valore contabile residuo del credito per ruoli TARIP, iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzo stimato in euro 96.923,95, determinato da un valore nominale 1.055.135,28 e già svalutato per complessivi euro 958.211,33. Tale credito deriva dalla scissione avvenuta nel 2015 e la relativa riscossione è stata affidata all'Agenzia delle Entrate-Riscossione. Ancorché di anno in anno si siano rilevati incassi di modici importi, non ravvisandosi la possibilità che la società gestrice della raccolta dei rifiuti urbani possa acquistare parte del credito per non aggravare la Tariffa, a fini prudenziali si è deciso di procedere alla svalutazione dell'intero importo residuo.

La svalutazione complessiva apportata ai crediti verso clienti per l'adeguamento del fondo svalutazione crediti ammonta dunque a complessivi euro 99.393,69.

Fondi per rischi ed oneri

Con particolare attenzione all'ammontare dei Fondi per rischi ed oneri stanziati nel bilancio chiuso al 31/12/2022, si evidenzia l'esistenza di un fondo rischi legato a controversie legali, inizialmente stanziato per euro 18.638 ed utilizzato nell'anno 2022 per euro 14.892, residuando un valore di euro 3.746. Lo stanziamento si riferisce ad un contenzioso in cui CMV Servizi è risultata vincitrice in tutti i gradi di giudizio. Dalle informazioni in possesso dell'Advisor non esistono altri contenziosi in atto; pertanto, si è proceduto alla rettifica del valore residuo di euro 3.746,00 per azzerare l'importo del fondo stanziato.

Per effetto della suddetta rettifica è stato necessario adeguare il credito per imposte anticipate iscritto in bilancio, che accoglie le imposte anticipate accantonate sull'accantonamento effettuato. Pertanto, si è proceduto ad operare una rettifica in diminuzione del credito per imposte anticipate pari a complessivi euro 1.045,13 (pari al 27,90% dell'accantonamento residuo).

Altre voci attive e passive

L'Advisor ha esaminato le principali voci componenti l'Attivo e Passivo patrimoniale, procedendo tra l'altro alla ricognizione delle poste di credito e debito reciproche ai sensi dell'Art. 11, c.6, lettera j) D.Lgs 118/2011 alla data del 31/12/2022, non rilevando alcuna incongruenza.

Alla luce delle suddette analisi, non si è ritenuto necessario apportare alcuna rettifica ulteriore.

Effetto fiscale

Le rettifiche apportate aventi un effetto fiscale sono le seguenti:

rettifica sulle immobilizzazioni immateriali	Euro	- 95.031,00
rettifica sulle immobilizzazioni materiali	Euro	826.163,24
rettifica sulle rimanenze	Euro	- 6.258,06
rettifica sui crediti verso clienti	<u>Euro</u>	<u>- 99.393,69</u>
Totale variazioni fiscalmente rilevanti	Euro	625.480,49
<i>Tax rate del 27,9%</i>	Euro	174.509,06

Pertanto, è stata inserita una rettifica in aumento dei debiti tributari per Euro 174.509,06.

Alla luce delle suesposte considerazioni, in conclusione, il valore economico di C.M.V. Servizi S.r.l., calcolato con il **metodo patrimoniale**, è pari a complessivi **euro 4.691.662,40**.

8 CONCLUSIONI

In base ai valori ottenuti applicando il metodo prescelto, tenuto conto della documentazione attualmente messa a disposizione dell'Advisor da parte del committente, lo scrivente Advisor perviene ad un valore del capitale economico di C.M.V. Servizi S.r.l. pari ad **Euro 4.691.662,40=**.

Detto valore potrà essere utilizzato dall'Organo amministrativo per determinare, a suo esclusivo autonomo giudizio, la congruità del Rapporto di Cambio da proporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti chiamata ad approvare la Fusione e, per tale motivo, non potrà in alcun modo essere considerato quale stima del valore economico e/o di mercato attuale o prospettico di CMV Servizi singolarmente considerata.

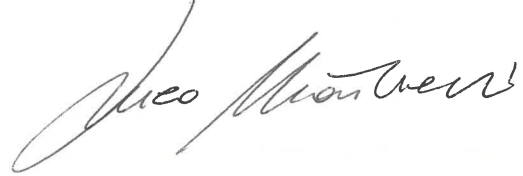
Bologna, lì 23 giugno 2023

LS Lexjus Sinacta –Milano e Bologna



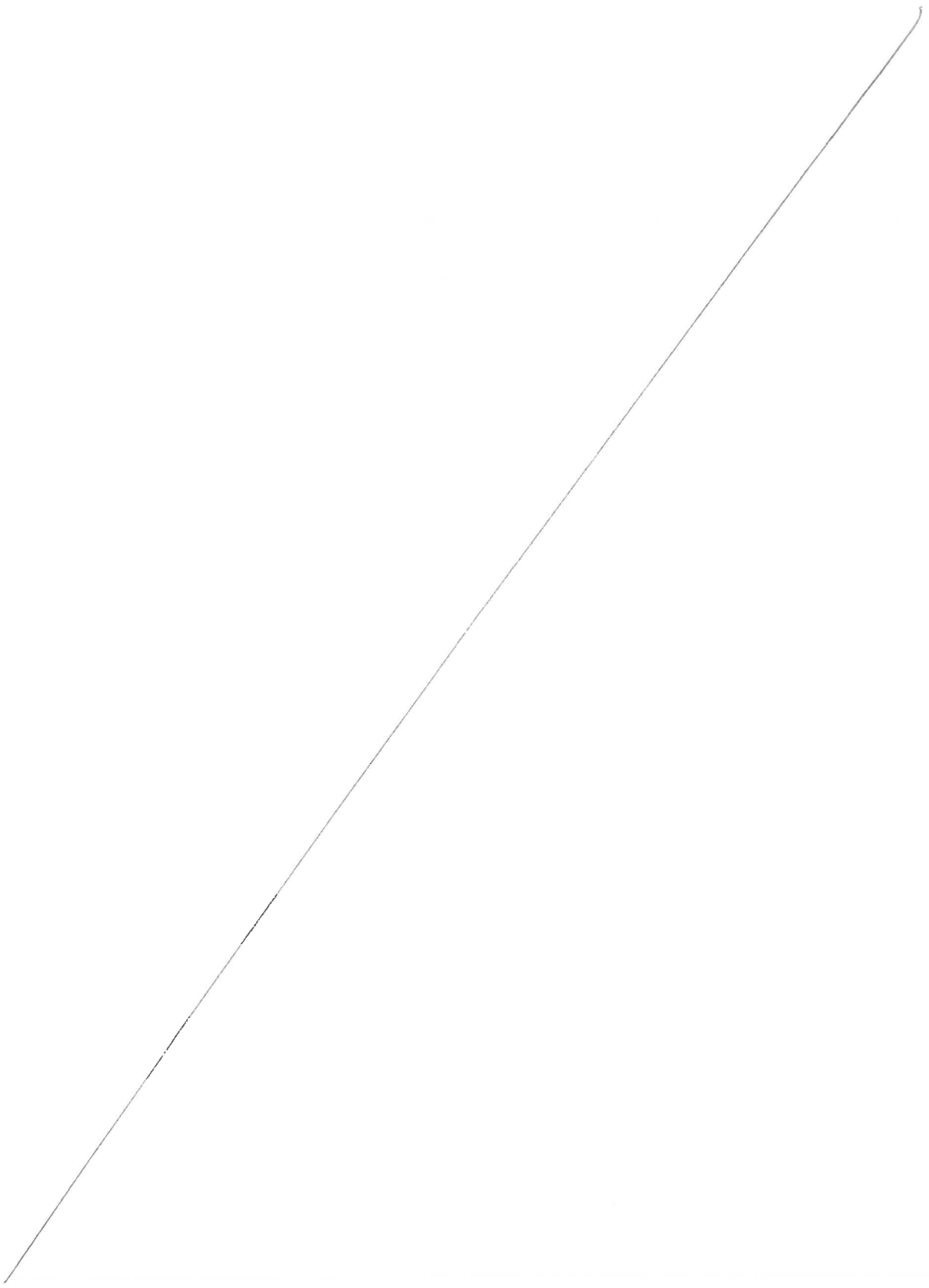
Dott. Luca Montevicchi

Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luca Montevicchi", written in a cursive style.

9 ALLEGATI

Allegato 1: Relazione di stima ai sensi dell'art. 2343-bis del codice civile del compendio immobiliare sito in Cento (FE), via Baldassarre Malamini, 1 – Geom. Enzo POLI CAPPELLI.



Tribunale di Ferrara

Sezione Fallimentare

ricorrente: **soc. "C.M.V. Servizi" s.r.l.**

N° Gen. Ruolo Vol. **901/2017**

Giudice Delegto: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**



ELABORATO PERITALE

C.T.U.: geometra Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLCNZE74D06D548L
Partita IVA: 0135 1000 383
Studio in: Via Mascheraio, 40 - 44121 Ferrara
Telefono: 333 5253386
Fax: 0532 209713
Email: geometra.epc@live.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it



Procedura di Conferimento Immobile in Società
BENI IMMOBILI di proprietà della Soc. C.M.V. Servizi s.r.l.
RELAZIONE DI DESCRIZIONE E STIMA

LOTTO UNICO

Palazzina dirigenziale su 3 livelli con retrostanti capannoni ad uso officina, magazzino, tettoie con corte interna per ricovero mezzi aziendali e circostante area quale parcheggio clienti e area di manovra, in piena proprietà, ubicati in loc. Renazzo di Cento (Fe), via B. Malamini,1.

1- PREMESSA, NOMINA DEL CONSULENTE E LIMITI DELLA PERIZIA

Stante il ricorso depositato dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl da parte del rappresentante e difensore avv. Antonio FINESSI di Ferrara, tendente a incaricare un esperto estimatore ai fini e ai sensi dell'art. 2343 bis c.c., veniva nominato con decreto del Tribunale di Ferrara del 21.03.2017 di cron. 1510/2017 il sottoscritto Geom. Enzo POLI CAPPELLI, Libero Professionista, con studio in Ferrara, via Mascheraio, 40, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1806, quale C.T.U., incaricandolo di redigere un elaborato peritale nel quale, esprimere, le proprie valutazioni in ordine al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in epigrafe indicato.

Pertanto visto lo scopo della perizia, nonché la completezza della documentazione tecnica fornita dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl, si precisa che parte della due diligence prodotta in detto elaborato, deriva dalla elaborazione di informazioni assunte presso gli uffici interni della società stessa, soprattutto in relazione alle verifiche di conformità edilizia/urbanistica, statica, provenienza, continuità delle trascrizioni, contratti locativi in essere ecc.

La valutazione ha tenuto debitamente conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili ed al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc..

Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte e dallo studio del carteggio raccolto. Ogni relativo eventuale intervento dovrà essere discusso con gli enti preposti alle autorizzazioni al fine di verificare quanto sanabile e quanto passibile di rimozione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese della società.

Non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione in atti.

Inoltre non si è a conoscenza di eventuali contenziosi in essere relativamente al bene stimato.

Nel valore di stima finale, sarà pertanto ricompresa incidenza prudenziale sulla mancanza di tutte le suddette garanzie.

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è sito in loc. Renazzo di Cento (Fe), via Baldassare Malamini, 1 e così distinti al Catasto Fabbricati del **Comune di Cento (C469)**,



- **Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa, senza radicali trasformazioni,**

Foglio 45, mapp. 528, cat. D/7, r.c. € 36.088,00.

Scheda planimetrica di prot. FE0115064 del 10.07.2007

Confini: Nord e a Est con mappale 593, a Sud con mappali 594 e 595 e a Ovest con mappali 543,544,483 ovvero salvo altri;

Derivante da: Variazione nel classamento del 05.12.2007 prot. FE0173011 n. 10244.1/2007 e da Costituzione del 10.07.2007 prot. FE0115064 n. 961.1/2007.

Detta particella 528 risulta altresì censita al VCT in partita speciale 1: ente urbano di mq 8.587, derivante da tipo mappale del 27.03.2007 di prot. FE0072064 n. 72064.1/2007).

Intestazione catastale in atti:

Attualmente il bene come sopra descritto, è di proprietà della:

- Società "Fraer Leasing" s.p.a con sede in Cesena, c.f. 01826950402, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Giudizio di conformità catastale:

Dal confronto delle planimetrie in atti con lo stato dei luoghi si evidenziano lievi differenze nella distribuzione interna, ove sono stati frazionati alcuni ambienti con tramezzature leggere in cartongesso. Le rendite risultano definitive.

Sarà pertanto necessario provvedere all'aggiornamento catastale mediante la presentazione di n. 1 schede planimetrica in aggiornamento con denuncia DO.C.FA.

Si stimano in circa € 2.000, a puro livello narrativo e non esaustivo, gli oneri e onorari tecnici per rendere la conformità catastale idonea; detti oneri, nessuno escluso, saranno scontati dalla valutazione economica del bene.

3- DESCRIZIONE

Luogo/Quartiere, Immobile:

Trattasi di fabbricato a speciale destinazione con area scoperta circostante, il tutto sito in loc. Renazzo di Cento (Fe), via B. Malamini, 1.

L'immobile è articolato come segue: palazzina uffici (edificio principale) e due retrostanti fabbricati ortogonali e tra loro paralleli (edificio secondario), adibiti a tettoia per ricovero veicoli, deposito/magazzino nonché officina e lavaggio per i mezzi aziendali e ampio piazzale interno quale area di manovra e deposito veicoli. Il tutto raccordato da tettoie e muri perimetrali di chiusura a renderlo quasi un'unica entità. Compete altresì circostante fascia di area scoperta adibita a parcheggio clienti/visitatori la parte antistante l'edificio principale e area di manovra le porzioni laterali, mentre la retrostante funge da disimpegno e accesso alle due appendici laterali e piazzale interno.

Il plesso edilizio sorge nella nuova zona industriale di Cento, più precisamente ricompreso nella lottizzazione a vocazione artigianale e industriale denominata "Vallazza", a pochi chilometri dal centro abitato di Cento e risulta altresì prospiciente la s.p. 66. Detta zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture tipiche necessarie e di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi parcheggi pubblici. Il fabbricato ivi ricompreso risulta in buona posizione poiché affacciato sulla strada provinciale



per Modena, godendo pertanto di ottima visibilità, rendendolo adatto a qualsiasi uso: commerciale/industriale e/o dirigenziale.\

Le caratteristiche costruttive sono descritte come segue:

Palazzina uffici: di forma rettangolare (mt 67,7 x 12 ca.) con superficie coperta di ca. mq. 812, è eretta su 3 piani fuori terra, con strutture portanti in c.a. per le fondazioni di tipo a platea, struttura reticolare con travi e pilastri in acciaio zincato e coperto con pannelli tipo sandwich e tamponamenti esterni e solaio di interpiano in pannelli prefabbricati in legno lamellare.

Capannoni retrostanti: entrambi (speculari) di forma rettangolare (mt 69 x 15 ca.) allungata con unica capata della superficie coperta di ca mq 1.000 cad., sono eretti ad un piano fuori terra con un'altezza utile sottotrave pari a ca. mt. 5,40, con strutture portanti in c.a. per fondazioni con sottoplinti gettati in opera e plinti a bicchiere prefabbricati in c.a.v., pilastri, architravi portacopertura e struttura coperto in prefabbricati di c.a.v. e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati di c.a.p.

Aree scoperte: Piazzale interno in battuto di cemento liscio a elica, parcheggio antistante in blocchetti di cemento autobloccante e in battuto di conglomerato bituminoso le fasce laterali e parte retrostante.

Il complesso risulta chiuso e delimitato nei confini del fabbricato per mezzo di portoni carrabili automatizzati e la palazzina uffici da autonomo ingresso (prospiciente il parcheggio clienti) accessibile da stradello laterale da strade veicolari idonee.

Nel complesso l'intero edificio, che è stato edificato ormai 10 anni or sono, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in considerazione anche dei materiali molto prestazionali e sicuramente all'avanguardia per il periodo, che furono impiegati.

Descrizione palazzina uffici:

Trattasi di palazzina uffici a due piani fuori terra oltre il piano terra della superficie di oltre 800 mq in media per piano, internamente composto da, **p.t.:** zona reception, uffici ad uso pubblico (front-office per la gestione dei clienti in relazione ai servizi erogati), infermeria e servizi igienici; **al p.1.:** ampia zona di uffici amministrativi e zona di servizio (mensa, spogliatoi addetti, servizi igienici con docce ecc); **al p.2.:** uffici dirigenziali, sala riunioni, palestra, alloggio custode e servizi igienici.

L'accesso alla struttura avviene da unico ingresso principale annunciato da porticato o loggia e da porte automatizzate in alluminio e vetro, i tre piani sono collegati da due scale interne in c.a. e da due impianti elevatori oleodinamici.

Internamente ed esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono controsoffittati con materiale leggero anche per ospitare e occultare il passaggio di impianti e cablaggi; la distribuzione degli spazi interni è realizzata con pareti o contropareti di arredo/attrezzate o in cartongesso o in muratura di laterizi forati. Le pavimentazioni sono ovunque in gres eccetto nella parte dirigenziale del piano 2° ove è stato posato del parquet in legno essenza tipo doussie.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti alle pareti in piastrelle di ceramica di vario tipo e colore neutro.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in telaio di alluminio e vetro doppio stratificato con filtro solare.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia funzionante a metano per il riscaldamento di tipo radiante a pavimento, a cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria per i bagni, ubicata in CT



apposita sul tetto. Sono altresì presenti 6 motori chiller (uno per ala di edificio, ovvero 2 per piano) per la produzione di aria climatizzata per estate e inverno con diffusori a soffitto collocati in più punti ai piani

I gruppi radianti sono ventilconvettori a soffitto.

L'impianto elettrico ed idrico sono canalizzati e/o alloggiati nei controsoffitti/contropareti per passaggio di impianti.

Gli impianti sopra citati sono di relativa recente realizzazione (2007), con conformità correlata alla chiusura del titolo edilizio ed ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità (non collaudati dal sottoscritto, ma apparentemente ben funzionanti e mantenuti).

Nel complesso gli interni sono ottimamente conservati e gli impianti relativi mantenuti in efficienza, non si ravvisano lavori di urgente o necessità imminente.

Descrizione delle due appendici retrostanti:

Come anzidetto, nella parte retrostante, ortogonalmente il fabbricato principale, sorgono due appendici parallele e speculari, ovvero due manufatti realizzati tipo a tettoia o pensilina. Una porzione di queste è stata chiusa con tamponamenti prefabbricati e portoni carrabili al fine di ricavare ambienti chiusi da adibire a deposito magazzino quello dell'ala est e officina con relativo magazzino con una zona di lavaggio automezzi nell'ala ovest. Le restanti porzioni di tettoie sono adibite a ricovero automezzi aziendali e materiali inerenti i servizi erogati dalla soc. C.M.V..

Fra le due appendici è presente un ampio piazzale quale deposito scoperto e area di manovra che si può considerare come unico corpo a corredo del compendio in oggetto. Frapposto tra l'edificio principale e detto corpo secondario vi è un corsello di manovra e passaggio della larghezza di ca. mt 5,00; le due appendici prefabbricate sono raccordate con l'edificio principale per mezzo di tettoie a protezione anche degli accessi carrabili ausiliari ricavati sulle parti laterali (est e ovest), altro accesso principale al corpo secondario è collocato sul fronte sud (retrostante) prospiciente la via di lottizzazione (v. Malamini).

Le finiture sono di tipo industriale, i servizi igienici sono presenti, gli ambienti non sono collegati all'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da modesti scaldi acqua elettrici ad accumulo. Il corpo secondario risulta autonomo ed indipendente dalla palazzina principale.

Anche tale porzione complementare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione e non si ravvisano necessari ed urgenti lavori di manutenzione.

Stato di uso e conservazione del bene.

Come anticipato il bene nel suo complesso è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Tutto è al momento apparentemente funzionante anche se non possibile effettuare un collaudo di tutti gli impianti. Poco e scarsamente incidenti i segni di obsolescenza fisica, funzionale e esterna grazie alla elevata qualità costruttiva, anche un po' avveniristica, adottata nel 2007, che pone peraltro il fabbricato (principale) in una posizione di vantaggio anche dal punto di vista del contenimento energetico. Al contempo molto semplice la realizzazione del corpo secondario ed accessorio.



Possesso:

L'immobile è occupato e utilizzato dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl in forza di leasing immobiliare di cui al contratto di locazione finanziaria n. IC39818 sottoscritto con la soc. FRAER LEASING spa proprietaria, appunto della durata di 15 anni a decorrere dal 2006.

A scopo narrativo, ma ritenuto influente per lo scopo specifico della presente stima, si rileva che l'immobile porzionato è locato a società di "services"; il rinnovo di detti, tre, contratti della durata di 10 anni è imminente (scadenza precedente 31.12.2016). L'immobile come detto verrà valutato come libero da persone e cose avendo come finalità di stima il conferimento dell'immobile in nuova società ed essendo possibile la liberabilità con disdetta da ambe le parti con preavviso di tre mesi..

4- VINCOLI**Vincoli in capo agli immobili:**

Dalle indagini effettuate risulta che l'immobile è ricompreso in zona di Lottizzazione Industriale/Artigianale denominata "Vallazza" (piano particolareggiato di iniziativa privata) di cui a convenzione edilizia con il Comune di Cento in forza di atto del Notaio Giorgi dr. Giuseppe del 03.08.2004 di rep. 65505, racc. 9854, registrato a Cento in data 03.08.2004 al n. 100076 e trascritto a Ferrara in data 09.08.2004 al reg. part. 10695.

Inoltre anche se di tale servitù non ne è stato possibile approfondire e reperire la relativa formalità di trascrizione, si rileva, anche dalle tavole grafiche allegate al progetto, che il lotto in questione è attraversato da linea elettrica aerea di alta tensione 132K volt "Crevalcore-Cento".

5- GRAVAMI IPOTECARI – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini esperite presso l'archivio meccanografico dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara a tutti repertori aggiornati al **14 aprile 2017**, per l'immobile in oggetto **non** si rilevano gravami ipotecari e/o iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

6- PROVENIENZA DEL BENE IN STIMA

Secondo quanto indicato e dai documenti forniti dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl si evince che il lotto di terreno su cui poi è stato edificato l'immobile in oggetto è stato acquistato, in diversa e maggior consistenza, dalla soc. FRAER LEASING spa in data 30.01.2006 in forza di atto di compravendita del Notaio Giorgi dr. Giuseppe di rep. 71635, racc. 11769, registrato a Cento in data 08.02.2006 al n. 201 sr. 1T e trascritto a Ferrara in data 09.02.2006 al reg. part. 2006.

Foglio 45, mapp. 528:

- DIEGOLI Adriana per 1/1 **dal 27.04.1995 al 05.10.2004** in forza di atto **compravendita** Notaio Forte Alberto del 27.04.1995, rep. 6528, trascritto il 09.05.1995 al reg. part. 4515 contro DIEGOLI Arrigo (in maggiore e diversa consistenza).
- Soc. "VALLAZZA" srl per 1/1 **dal 05.10.2004 al 30.01.2006** in forza di atto **compravendita** Notaio Giuseppe Giorgi del 05.10.2004, rep. 66063 e racc. 9986, trascritto il 25.10.2004 al reg. part. 13094 contro DIEGOLI Adriana.
- Soc. FRAER LEASING spa **dal 30.01.2006 a oggi**, in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giuseppe Giorgi del 30/01/2006, rep. 71635 racc. 11769, trascritto il 09/02/2006 al reg. part. 2006



contro soc. "VALLAZZA" srl.

8- DETERMINAZIONE CONSISTENZA METRICA

Per la determinazione della consistenza metrica commerciale ci si è adeguati alle disposizioni e dettami del D.P.R. 138 del 23.03.1998 dell'Agenzia delle Entrate in ambito della relativa destinazione d'uso e categoria catastale; pertanto si riportano in seguito le superfici computate al lordo delle murature:

<u>Uffici / Dirigenziale</u>	= mq. 2.451,75	x 1,00 =	2.451,76 mqc.;
<u>Logge / Terrazzi</u>	= mq. 82,77	x 0,10 =	8,28 mqc.;
<u>Mazagginio / Officina / Dep.</u>	= mq. 630,00	x 1,00 =	630,00 mqc.;
<u>Zona lavaggio automezzi</u>	= mq. 115,00	x 0,25 =	28,75 mqc.;
<u>Deposito sotto tettoie</u>	= mq. 1.286,00	x 0,25 =	321,50 mqc.;
<u>Corte interna / Piazzale</u>	= mq. 2.465,00	x 1,00 =	2.465,00 mqc.;

Si precisa che: le misure su riportate sono state rilevate dalle tavole grafiche quotate allegate alla DIA di variante del luglio 2007, fornite dalla soc. "C.M.V.", verificate a campione durante il sopralluogo del 02 maggio 2017; inoltre nel suo esteso computo delle superficie commerciale ragguagliata, non è stata considerata la superficie dell'area circostante esterna al fabbricato, ma il valore di questa è debitamente ricompresa nel valore di stima.

9- CONFORMITÀ EDILIZIA

Inquadramento urbanistico:

Dalla documentazione in parte reperita e in parte fornita, dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl, si rileva come già citato, che l'immobile è ricompreso in piano particolareggiato di iniziativa privata ovvero lottizzazione di carattere artigianale/industriale le cui prescrizioni sono quelle previste dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cento in data 03.08.2004 in forza di atto Notaio Giorgi di rep. 65505/9854.

In tal senso ed in adempimento alla stessa si rileva che le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite in forza di permesso di costruire di prot. n. 13158 del 06.04.2005, prat. N. 632/2004, rinnovata con permesso di prot. n. 13140 del 03.04.2012, prat. N. 162/2012. Si rileva inoltre che è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. n.23/2004 per difformità nelle opere di cui a prot. n. 23417 del 28.05.2013, prat. N. 457/2013.

Tale ultima pratica non è ancora stata definita nell'iter, ciò pertanto, impedisce la conclusione e la definizione della cessione di quanto pertinente alla Amministrazione Pubblica in ossequio alla suddetta convenzione di lottizzazione. Detta convenzione edilizia infatti scade definitivamente nel luglio 2017 (p.v.). A tal riguardo, si rileva, dalla corrispondenza intercorsa tra la pubblica amministrazione e il soggetto attuatore (soc. Vallazza srl) che in primo luogo è stata rilasciata autocertificazione, a firma del D.L. delle opere, in cui si attesta e quantifica la realizzazione delle opere de quo. In seguito mediante ratifica di ciò da parte del funzionario preposto è stata presa in carico dal Comune la sola gestione delle fognature, della manutenzione del verde e dell'illuminazione pubblica. In secondo luogo si invita, con documento di prot. 36886 del 29.07.2015 a nominare la terna di tecnici per procedere al collaudo delle opere da cedere definitivamente e a conclusione di tutto l'iter



del P.P.I.P. "Vallazza" comparto D4. Ad oggi la fidejussione prestata dall'attuatore, a garanzia del regolare compimento di tutte le opere, ammonta a circa €. 418.000 con richiesta di restrizione a €. 110.000.

Si rileva inoltre come in forza di atto Notaio Giorgi del 28.10.2014 di rep. 88261, racc. 21338 e trascritto a Ferrara in data 07.11.2014 al part. 10916 le aree pertinenziali destinate a parcheggio siano state cedute dalla soc. FRAER Leasing spa, che le aveva acquistate precedentemente con l'atto del 2006, alla soc. "Vallazza" srl che dovrà successivamente dovrà cederle al Comune in forza di Convenzione edilizia del 2004.

Giudizio di conformità urbanistico:

Dall'accesso agli atti esperito presso gli uffici tecnici del Comune di Cento, nonché dalle informazioni ivi assunte, si rileva che l'iter relativo al piano particolareggiato di iniziativa privata, non è ancora ultimato, lo stesso ha peraltro validità fino al 13.07.2017. Tuttavia si ritiene ininfluenza ai fini di questa stima gli eventuali inadempimenti degli assuntori poiché la realizzazione e gli obblighi assunti con la convenzione di urbanizzazione dell'intera opera sono comunque garantiti da apposita fidejussione che il comune potrà escutere, per procedere agli adempimenti di chiusura di quanto appunto convenzionato nel 2004.

Titoli edilizi reperiti:

Dallo studio della documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Cento e in parte fornita dalla soc. "C.M.V. Servizi" srl, si riportano in seguito l'elenco pratiche edilizie che hanno riguardato la trasformazione del solo immobile in oggetto:

- Permesso di costruire n. 7583 del 18.04.2006 per i lavori di nuova costruzione dell'edificio;
- Denuncia di inizio attività (ai sensi della L.R. 31/2002) n. 22454 del 11.07.2007 – prat. 423/2007 per variante in corso d'opera;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 3372 del 22.01.2008 – prat. 630/2007;

Le opere in C.A. risultano collaudate con verbale allegato alla documentazione inerente il deposito degli elaborati relativi ai sensi della L.1086/1971 presso il Comune di Cento al n. 29 del 28.06.2007; risulta altresì rilasciato il certificato di agibilità sismica definitiva ai sensi della L. 122/2012 a firma dell'Ing. Davide Codecà in data 30.12.2013.

Giudizio di conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimato dalle tavole grafiche allegate all'ultima pratica edilizia (DIA del 2007) sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, mediante variazione della posizione o aggiunta di tramezzature interne, in particolare le differenze riguardano:

- al piano terra: la zona del front-office e della infermeria (aggiunti tramezzi in cartongesso);
- al piano primo: la zona mensa in realtà suddivisa da un tramezzo e adibito a spogliatoio;
- al piano secondo: alcune ripostigli sono stati trasformati in uffici mediante tramezzi in cartongesso;

Dette irregolarità pertanto dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna pratica edilizia, in sanatoria, peraltro già in corso.



Si stimano in circa € 8.000, a puro livello narrativo e non esaustivo, gli oneri e onorari tecnici per rendere la conformità edilizia idonea; detti oneri, nessuno escluso, saranno scontati dalla valutazione economica del bene.

10- CRITERIO DI STIMA.

Stante la consistenza e particolare destinazione d'uso, per la stima dell'immobile è stato preferibile eseguirla secondo diverse metodologie estimative e non senza assumere preliminarmente determinati accorgimenti di cui infra.

In primo luogo: si è proceduto ad una stima sintetica comparativa con altri beni simili recentemente compravenduti in zona. In particolare si sono ricercati dei comparabili affidabili, ovvero dei negozi giuridici di compravendita da cui desumere il prezzo realmente pagato da parametrare all'immobile in oggetto. La difficoltà è sorta nel reperire informazioni relative a immobili con la medesima categoria catastale, motivo per cui si è ritenuto, vista l'eterogeneità dei corpi costituenti il cespite stesso in oggetto a considerare l'immobile come frazionato ovvero: una prima autonoma entità costituita dalla palazzina dirigenziale quindi a destinazione prevalente di ufficio ed altra seconda entità, inerente il blocco retrostante composto dalle due appendici ad uso magazzino deposito e tettoie e da relativo piazzale frapposto.

Si sono valutati quindi le relative compravendite stipulate a partire dal 01 gennaio 2016 ad oggi, termine di tempo per il quale si ritiene che il mercato non abbia subito considerevoli oscillazioni di prezzo, in condizioni di libero mercato tra soggetti con il medesimo grado d'interesse alla compravendita. Dopo quanto detto si sono reperiti detti comparabili per i diversi utilizzi funzionali: Uffici, magazzini di deposito (aperti e chiusi), nonché delle afferenti pertinenze tipiche (piazzale).

In secondo luogo: per verifica incrociata si è proceduto alla valutazione del cespite mediante il metodo della stima dei costi, ovvero della determinazione del valore attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato per obsolescenza che nel caso in specie, trattandosi di un fabbricato strumentale (industriale e/o commerciale), viene proposta una formula che calcola il deprezzamento tale per cui all'inizio sia nullo e massimo al termine (t/n).

In terzo luogo: sempre per ulteriore verifica si è calcolato il costo dell'intervento all'attualità partendo dall'ipotetico acquisto dell'area all'attualità e deprezzandolo per i 10 anni di vetustà considerando l'età funzionale del bene sui 50 anni, (formula di deprezzamento come al secondo luogo (t/n)).

Si è inoltre tenuto conto delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari che operano professionalmente nel settore immobiliare nella zona, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato degli immobili della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto di stima, nonché dalla personale esperienza del sottoscritto mediato ed interpolato anche con i dati economici desunti dalla banca dati (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'A.d.E.

Valutato il grado di vetustà degli immobili, del relativo stato di uso e conservazione, della manutenzione necessaria ed eventualmente urgente.

Precisando che gli immobili in stima rappresentano un cespite particolare, non solo poiché realizzato con caratteristiche costruttive superiori e prestazionali che lo pongono sicuramente



avvantaggiato poiché di difficile reperimento comune e che trovano collocazione in limitate fasce del mercato immobiliare; ma anche per la posizione: particolarmente prestigiosa poiché di forte vocazione commerciale. Infatti l'edificio sorge prospiciente e frontistante la strada provinciale n. 66, importante asse viario tra le economie del Ferrarese ed del Modenese.

La stima ha considerato comunque il buono stato di conservazione e manutenzione della parte principale, più importante ed appetibile ovvero della porzione direzionale aperta al pubblico (uffici e front-office del piano terra); e dello stato di uso per i magazzini e tettoie retrostanti.

Pertanto i valori assunti tengono già conto di ogni onere per costo della certificazione energetica, verifica e collaudo degli impianti e della regolarizzazione urbanistica; mentre per la regolarizzazione edilizia e catastale si sconta un onere a forfait come già in precedenza quantificato (€ 10.000 c.a.).

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie degli immobili in parola, dell'area di sedime dei fabbricati, dell'area esterna circostante pertinenziale, nonché della fascia di larghezza di mt 5 retrostante l'edificio principale, anche se adiacente e collegata con il piazzale della porzione di fabbricato secondario sul retro.

Nei valori di stima sono altresì comprese tutte le incidenze per le verifiche ed eventuali opere necessarie all'adeguamento degli immobili alla vigente normativa sismica.

Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, considerandolo ipoteticamente come libero da persone e cose (dato lo scopo della stima).

Il valore di stima è complessivo è a corpo.

11- STIMA COMPARATIVA.

Per il compendio immobiliare sopra descritto stimato in base al su esposto criterio di stima citato in primo luogo, si valuta, da conteggi sviluppati a parte per raffronto con i comparativi reperiti, assumendo i seguenti valori unitari, moltiplicati per le relative superfici commerciali lorde precedentemente ricavate, compresa incidenza della corte esterna e circostante il fabbricato:

CORPO PRINCIPALE:

Uffici / Dirigenziale	piano t/1/2	mq.	2.451,76 x €.	/mq.	1.000,00	= €.	2.451.760,00
Logge / Terrazzi	piano t/1/2	mq.	8,28 x €.	/mq.	1.000,00	= €.	8.280,00

CORPO SECONDARIO:

Magazzino / Officina / Dep.	piano terra	mq.	630,00 x €.	/mq.	600,00	= €.	378.000,00
Lavaggio automezzi	piano terra	mq.	28,75 x €.	/mq.	500,00	= €.	14.357,00
Deposito / Tettoie	piano terra	mq.	321,50 x €.	/mq.	500,00	= €.	160.750,00
Corte interna / Piazzale	piano terra	mq.	2.465,00 x €.	/mq.	170,00	= €.	419.050,00

Sommano €. 3.432.215,00



12- STIMA DEI COSTI.

Per raffronto, il compendio immobiliare sopra descritto stimato, in base al su esposto criterio di stima di cui al secondo luogo, si valuta, da conteggi sviluppati a parte con il metodo dei costi:

- assunto pari a €. **338.000** il valore del terreno edificato (determinato come differenza tra prezzo pagato per il terreno edificabile detratti i costi per la demolizione intera dell'opera presente <€. 718.000 – 380.000 ca>;

- assunto come circa €. **3.300.000** il valore di ricostruzione a nuovo a cui detrarre €. **560.000** di deprezzamenti vari (strutture, impianti e finiture) a cui sommare oneri comunali e onorari tecnici per €. **450.000** ca.

[€. 338.000 + 3.300.000 – 560.000 + 450.000 = €. **3.528.000**] totale valore compendio con stima dei costi.

13- STIMA ATTUALE MENO DEPREZZAMENTO VETUSTA'

Per ulteriore raffronto, il compendio immobiliare sopra descritto, in base al su esposto criterio di stima di cui al terzo luogo, si valuta, da conteggi sviluppati a parte con il metodo della riproduzione all'attualità, deprezzata per la vetustà; assunto di 50 anni il periodo funzionale del fabbricato ed avendo 10 anni di deprezzamento (t/n) => (10/50)= 20%.

- assunto pari a €. **600.000** il valore attuale del terreno edificabile;

- assunto pari a €. **3.300.000** il costo di costruzione complessivo;

- assunto pari a €. **510.000** il costo di oneri, onorari tecnici e imposte;

totale costo riproduzione pari a €. 4.410.000 – 20 % di deprezzamento globale (1/5 dei 50 anni)

[€. 600.000 + 3.300.000 + 510.000 -20% = €. **3.528.000**] totale valore compendio con stima dei costi.

14- CONCLUSIONE.

Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato industriale prefabbricato suddiviso in due corpi: palazzina dirigenziale su tre piani e magazzini pertinenti con annesso piazzale deposito, il tutto sito in Renazzo di Cento (Fe), via Baldassare Malamini, 1, come descritto nella sopraesposta perizia, si stima complessivamente, in media tra i valori determinati con i tre metodi di stima, ed in cifra tonda, compresa incidenza negativa per oneri e onorari per sanatoria edilizia, regolarizzazione catastale, adeguamenti tecnologici, APE e certificazioni in generale, nulla escluso.

Valore di mercato corrente verosimile pari a €. 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00)

Ferrara, 05 maggio 2017

Geom. Enzo Poli Cappelli

Allegati:

Documentazione varia a seguire



Tribunale di Ferrara

Sezione Fallimentare

ricorrente: **soc. "C.M.V. Servizi" s.r.l.**

N° Gen. Ruolo Vol. **901/2017**

Giudice Delegto: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

ALLEGATO FOTOGRAFICO

C.T.U.: geometra Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLCNZE74D06D548L
Partita IVA: 0135 1000 383
Studio in: Via Mascheraio, 40 - 44121 Ferrara
Telefono: 333 5253386
Fax: 0532 209713
Email: geometra.epc@live.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it





PROSPETTO PRINCIPALE (NORD) FRONTISTANTE SP66



PROSPETTO LATERALE (OVEST)



ACCESSO SUD AL PIAZZALE INTERNO (ZONA MAGAZZINI RETROSTANTI)





PROSPETTO SUD PALAZZINA UFFICI PROSPICIENTE PIAZZALE INTERNO RETROSTANTE



INGRESSO PRINCIPALE PALAZZINA UFFICI



INGRESSO PRINCIPALE P.T. VERSO ALA EST





ATRIO INGRESSO VERSO ELEVATORE E SCALA (1 DI 2)



ZONA BACK-OFFICE P.T. ALA EST



ZONA FRONT-OFFICE P.T. ALA OVEST





CORRIDOIO VERSO UFFICI AMMINISTRATIVI P.1. ALA EST



CORRIDOIO VERSO UFFICI AMMINISTRATIVI P.1. ALA OVEST



TERRAZZA / LOGGIA P.1.



Allegato fotografico al rapporto di stima RG – Vol. n. 901 / 2017



SERVIZI IGIENICI TIPO



PIANEROTTOLO P.2. VERSO SALA RIUNIONI ALA OVEST



TERRAZZA / LOGGIA P.2.





ZONA DIRIGENZIALE (P.2. ALA EST)



SALA RIUNIONI (P.2. ALA OVEST)



PIAZZALE INTERNO E RETROSTANTE LA PALAZZINA UFFICI



Allegato fotografico al rapporto di stima RG – Vol. n. 901 / 2017



USCITA / PASSAGGIO / COLLEGAMENTO CON PALAZZINA UFFICI LATO EST



USCITA / PASSAGGIO / COLLEGAMENTO CON PALAZZINA UFFICI LATO OVEST



DEPOSITO /MAGAZZINO (LATO EST) PROSPICIENTE PIAZZALE INTERNO



Allegato fotografico al rapporto di stima RG – Vol. n. 901 / 2017



MAGAZZINO / DEPOSITO (LATO EST)



DEPOSITO IN SOTTO-TETTOIA (LATO OVEST) PROSPICIENTE PIAZZALE INTERNO



ZONA LAVAGGIO AUTOMEZZI (LATO OVEST) ADIACENTE MAGAZZINO RICAMBI





DEPOSITO IN SOTTO-TETTOIA (LATO EST) PROSPICIENTE PIAZZALE INTERNO



SERVIZI IGIENICI AD USO DEI MAGAZZINI RETROSTANTI (OFFICINA ECC.)



MAGAZZINO RICAMBI ADIACENTE OFFICINA (LATO OVEST)





INTERNO OFFICINA RIPARAZIONE MEZZI (LATO OVEST)

