

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALE IMPRESA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2020: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA GIOVANNI MELANI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. VINCENZO MONTE

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Commissario Giudiziale dott. Monte, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esperto per la stima dei beni mobili e immobili di proprietà della società [REDACTED].

I beni mobili e immobili di proprietà della società [REDACTED] sono oggetto di un contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato in data 31.07.2020 con durata fino al 28.02.2028.

I beni in oggetto sono stati valutati nel mese di ottobre 2020 [REDACTED] a cui si è anche fatto riferimento per l'individuazione dei cespiti.

Eseguiti i sopralluoghi, analizzata la documentazione fornita dalla società e dal Commissario Giudiziale è stata redatta la presente relazione di stima.

BENI MOBILI

I beni mobili di proprietà della società [REDACTED] sono stati individuati fisicamente facendo riferimento agli [REDACTED]

elenchi contenuti nella relazione [REDACTED] e sono stati rinvenuti
a [REDACTED]

[REDACTED] negli immobili in uso alla società affittuaria del ramo
d'azienda.

È stato quindi predisposto un inventario dei beni rinvenuti con accesso
eseguito in 24.05.2021 data alla presenza dell'amministratore della
società affittuaria e del commissario giudiziale fornendo indicazioni utili
alla loro individuazione (descrizione, quantità ed ubicazione).

Si evidenzia che per quanto concerne i contenitori, le vasche e i
container si è presa visione della loro tipologia e qualità assumendo le
quantità contenute nella perizia [REDACTED].

I beni mobili vengono valorizzati secondo i seguenti due criteri di stima:

- valore in uso: i beni sono stati considerati singolarmente
stimandone il valore nel caso di continuità dell'attività come
“complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa”.
- valore in caso di vendita forzata: i beni sono stati considerati
singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita
nell'ambito di una procedura liquidatoria applicando quindi i
criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti –
grossisti.

I giudizi di stima sono indicativi circa il probabile valore di realizzo e possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco, vendita per lotti).

Essi si basano sul costo d'acquisto, sulla tipologia del bene, il suo stato di conservazione - manutenzione, l'ipotetico valore sul mercato dell'usato e sono stati espressi a monte per categoria.

Per determinare i valori di stima dei beni in oggetto nelle due ipotesi sopra descritte, si sono considerate le loro caratteristiche tecniche e funzionali, la vetustà, il costo d'acquisto (ove disponibile) e che, soprattutto, la maggior parte dei beni è funzionante ed attualmente utilizzata.

In particolare nel caso di stima in uso, si è considerato che il valore di un bene aumenta qualora lo stesso sia facente parte di un insieme di più macchinari con un'unica funzionalità produttiva, poiché tale bene assume un valore aggiunto dovuto alla specifica funzionalità in rapporto agli altri macchinari. Ciò dipende dal fatto che la valutazione attribuita ai beni in condizioni d'uso tiene conto implicitamente anche della "progettazione" eseguita a monte del reparto produttivo, sia in termini di layout sia in termini di funzionalità.

Viceversa, nel caso di vendita forzosa, tale valore aggiunto viene meno ed ai beni è stato attribuito una valutazione determinata anche dall'appetibilità del bene sul mercato dell'usato considerando i criteri solitamente adottati per la vendita a grossisti commercianti, ovvero

tenendo implicitamente conto dei costi annessi (smontaggio, trasporto, ricondizionamento, ...).

Nel caso di prosecuzione dell'attività sono state considerate implicitamente:

la disponibilità d'uso del deposito sito in [REDACTED]
[REDACTED]

- la validità delle autorizzazioni necessarie per svolgere l'attività.

Viceversa, nel caso di vendita con smobilizzo, oltre a mancare il valore intrinseco delle installazioni, il giudizio di stima è stato formulato considerando l'appetibilità dei beni sul mercato dell'usato una volta decontestualizzati rispetto alla realtà produttiva ove sono stati rinvenuti.

I beni mobili rinvenuti appartengono alle seguenti categorie commerciali per le quali vengono descritti i principali criteri di stima adottati:

- arredi e macchine elettroniche d'ufficio: si tratta dei mobili e delle apparecchiature elettroniche (computer, stampanti, telefoni) solitamente impiegati negli uffici; il valore in uso è stato determinato considerandone le caratteristiche, le quantità e lo stato d'uso; nell'ipotesi di vendita forzata fallimentare la stima ha tenuto conto della scarsa appetibilità dei beni sul mercato dell'usato.

- mezzi di movimentazione: si tratta dei n. 3 sollevatori a polipo; il valore secondo il criterio in uso è determinato considerandone le

caratteristiche tecniche e lo stato d'uso che in particolare per n. 2 beni risulta essere significativamente compromesso; nell'ipotesi di vendita forzata si è considerata anche l'appetibilità sul mercato dell'usato nell'ipotesi di vendita a grossisti commercianti.

- automezzi: si tratta di n. 3 automezzi, n. 1 semirimorchio e n. 1 autovettura; per il valore in uso si è fatto riferimento ad annunci di vendita di beni analoghi; mentre nell'ipotesi di vendita forzata a grossisti commercianti tali annunci sono stati rettificati considerando l'utile e il rischio d'impresa connesso all'operazione commerciale.

- attrezzature: in questa categoria rientrano gli strumenti per l'analisi dei metalli e la verifica della presenza di materiale radioattivo, l'idropulitrice, la motoscopa, i contenitori, le vasche e i container; si tratta di beni vetusti ed alcuni non funzionanti comunque di scarso valore sia nell'ipotesi in uso e che di vendita forzata.

Complessivamente ai beni mobili rinvenuti e inventariati vengono attribuiti i seguenti valori di stima il cui dettaglio è esposto nell'allegato 1:

- **stima in uso: € 160.000**
- **stima vendita forzata: € 75.000**

BENI IMMOBILI

Dalla relazione di stima [REDACTED] emerge che l'unico immobile di proprietà della società [REDACTED] è il

diritto di superficie di anni 50 a partire dal 1997 relativo ai seguenti immobili siti in [REDACTED]:

- foglio 8 mappale 487 sub 3 cat A/10 cl. 2 vani 3,5, mq 112 RC € 524,20

- foglio 8 mappale 487 sub 4 cat D/7 RC € 15.841,20

Si tratta del deposito costituito da un capannone con area pertinente e dalla palazzina uffici.

Il capannone ha una superficie apri a circa mq 3.600 ed è caratterizzato da struttura portante prefabbricata con parziali tamponamenti perimetrali realizzati nella parte inferiore con muri in cemento armato e nella parte superiore con pannelli prefabbricati con finitura esterna in graniglia e elementi finestrati.

La pavimentazione interna del capannone è in cemento e anche le partizioni interne sono realizzate con muri in cemento armato.

Il capannone è utilizzato e adibito principalmente allo stoccaggio di materiali ferrosi e non.

La palazzina uffici è un corpo di fabbrica adiacente al capannone in lato est fronte [REDACTED] con la facciata del vano scala in vetro; si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ciascuno di superficie pari a circa mq 110 caratterizzati da finiture interne quali pavimenti flottanti (al piano primo), serramenti esterni in alluminio e vetro camera, pareti mobili e attrezzate al piano primo.

La proprietà è completata da:

- un'area esterna pari a circa mq 2.150 dotata di pavimentazione in cemento;
- una pesa a ponte seminterrata;
- un distributore di carburante con cisterna interrata;
- un impianto di depurazione delle acque di prima pioggia;
- un sistema di videosorveglianza con allarme perimetrale.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia una non conformità consistente nell'assenza del locale tecnico rappresentato graficamente nell'angolo sud ovest della corte esclusiva.

Mediante accesso agli atti presso gli Uffici comunali di [REDACTED] si è accertato che gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

[REDACTED] convenzione urbanistica atto notaio [REDACTED]
[REDACTED] di repertorio trascritto a Brescia il [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] concessione edilizia n. [REDACTED] per nuovo edificio industriale nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato [REDACTED]

- concessione edilizia [REDACTED]
[REDACTED] relativa alla costruzione di un nuovo edificio produttivo con annessa palazzina uffici e custode nell'ambito del [REDACTED]"

[REDACTED] concessione n. [REDACTED] per voltura della concessione edilizia [REDACTED] e variante concessione edilizia [REDACTED]

- concessione n. [REDACTED] per voltura della concessione edilizia n. [REDACTED]
- concessione in variante del [REDACTED] per costruzione di nuovo edificio produttivo con annessa palazzina uffici e abitazione del custode nell'ambito del [REDACTED]
[REDACTED] certificato di licenza d'uso [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- permesso di costruire del [REDACTED] per ristrutturazione porzione di fabbricato ad uso produttivo con formazione di locali direzionali pertinenti all'attività in essere
- [REDACTED] per modifica alla veletta di copertura del vano scala
- richiesta certificato di agibilità del [REDACTED]
[REDACTED]
- SCIA [REDACTED] per realizzazione cabine elettriche.

La cabina elettrica prevista dalla [REDACTED] nell'angolo sud ovest della proprietà non è stata realizzata.

Rispetto ai disegni di concessione non si evidenzia significative difformità.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica e catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la

documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti e verifiche sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Per eventuali gravami, servitù e obblighi inerenti la convenzione urbanistica citata si rimanda integralmente a quanto in essa contenuto.

Considerando le dimensioni, l'ubicazione, il grado di finiture e la destinazione d'uso si ritiene di valutare gli immobili in ragione di €/mq 800 per gli uffici e €/mq 225 per il capannone. Il valore unitario assunto per il capannone è stato determinato considerandolo da ristrutturare stante la mancanza di impiantistica, dei tamponamenti perimetrali e la necessità di sistemare la pavimentazione in cemento che risente della movimentazione del rottame ivi stoccato (il listino immobiliare Probrixia per i capannoni da ristrutturare a ██████████ espone un valore unitario minimo di €/mq 225).

Applicando i suddetti valori unitari alle superficie degli immobili e considerando le installazioni aggiuntive (pesa, distributore carburanti, impianto di depurazione acque, impianto videosorveglianza e allarme) si ottiene la seguente stima:

descrizione	mq	€/mq	€
capannone	3.600,00	200,00	720.000,00
uffici	220,00	800,00	176.000,00
pesa			15.000,00
distributore carburante			5.000,00
impianto di depurazione			10.000,00
impianto di			5.000,00

descrizione	mq	€/mq	€
videosorveglianza e allarme			
		totale	931.000,00

A tale importo viene applicata la percentuale del 4% per determinare il canone locativo annuo pari quindi a 37.240,00 (il listino immobiliare Probrixia riporta come rendimento locativo un minimo del 3,56% e un massimo del 4,62%).

Tale valore viene utilizzato nella formula estimativa per determinare il valore del diritto di superficie per i rimanenti 26 anni (dal 2021 al 2047) come segue:

$$\text{diritto di superficie} = R \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

dove

R = reddito annuale pari a € 37.240

n = numero di anni residui del diritto di superficie pari a 26

r = saggio commerciale posto pari al 5%

q = coefficiente dato da 1 + r

Ne deriva che il valore del diritto di superficie è pari a € 535.331,90 a cui si ritiene di applicare una riduzione del 20% in ragione del fatto che si tratta di un diritto di superficie e che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura concorsuale ottenendo così il valore di stima arrotondato a

VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE FINO AL 2047 DEGLI
IMMOBILI SITI IN [REDACTED] €

425.000,00

(diconsi euro quattrocentocinquemila)

Nell'ipotesi di vendita fallimentare al suddetto valore si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 25% considerando almeno un ribasso d'asta ed eventuali costi per le regolarizzazioni urbanistiche ottenendo così la stima arrotondata a € 320.000.

Si evidenzia che la stima non tiene conto di eventuali passività ambientali di cui non sono stati forniti elementi per poterne supporre l'esistenza ma che stante la tipologia dell'attività svolta non è possibile escludere a priori.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

	stima in uso	stima fallimentare
beni mobili	160.000,00	75.000,00
diritto di superficie degli immobili siti in via [REDACTED]	425.000,00	320.000,00
totale	585.000,00	395.000,00

Brescia, 19.07.2021

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

1 - stima beni mobili

2 - documentazione fotografica beni mobili



3 - visure catastali, estratto mappa e planimetrie catastali

4 - documentazione fotografica immobili

5 - pratiche edilizie visionate