

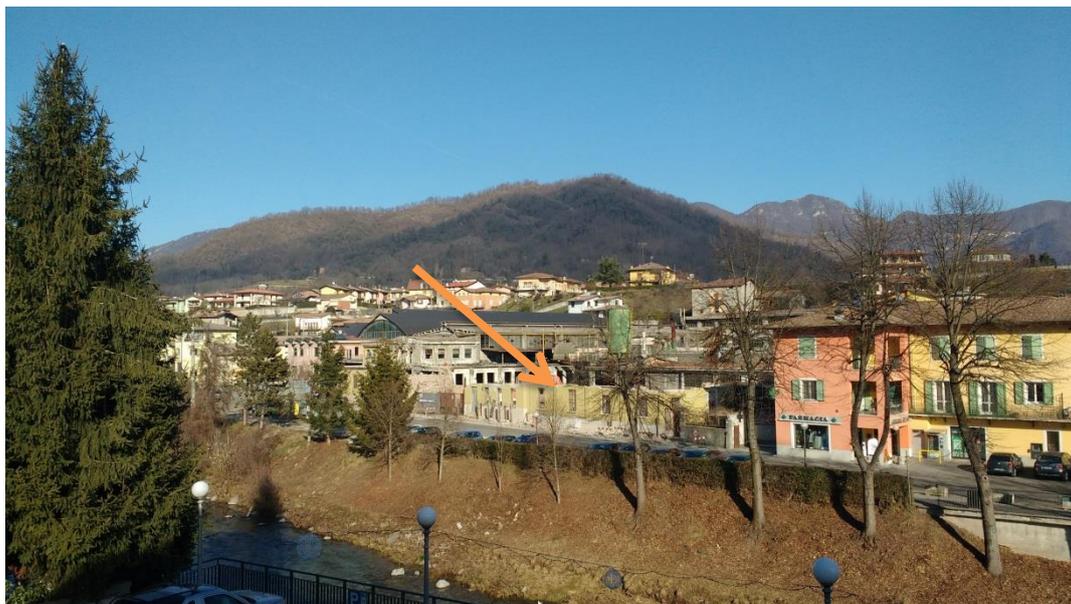
STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. ing. Enrico Corinaldesi
Via Montello 83 - 25128 - Brescia -
Tel./Fax. 030.391108
E - mail studingcori@libero.it
C.F. CRN NRC 61 R 03 G 920 W
P. I.V.A. 02710640984

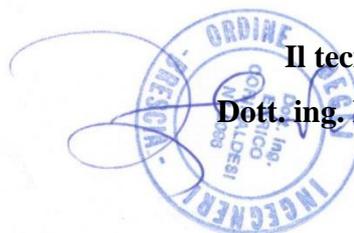
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento

Stabile di via XX Settembre n°43/45 a Sabbio Chiese



Brescia lì, 28.07.2019



Il tecnico incaricato
Dott. ing. Enrico Corinaldesi

1. Premesse

Il sottoscritto dott. ing. Enrico Corinaldesi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2096 ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Brescia al n° 339 Cat. II ind., su incarico ricevuto dal sig. Giudice delegato dott.ssa Vincenza Agnese, redige la presente perizia con il fine di rispondere al quesito che, di seguito si riporta.

Al sottoscritto viene chiesto, previa descrizione ed identificazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale sito in via XX settembre n°43/45 a Sabbio Chiese (Bs), di quantificarne il valore di mercato nonché il valore di mercato dell'area su cui sorge il fabbricato.

Viene chiesto inoltre di quantificare gli oneri da sostenere per rendere l'area edificabile (bonifica dei terreni) secondo quanto emerso dal Piano di Caratterizzazione del sito approvato dall'Amministrazione Comunale di Sabbio Chiese durante il tavolo tecnico in data 27.06.2018, evidenziando il costo sia per la destinazione d'uso industriale/commerciale che per quella residenziale ai sensi rispettivamente delle colonne B ed A della tabella n°1 dell'Allegato n°5 del Titolo V°-parte IV del D.Lgs. n°152/2006.

2. Identificazione catastale ed urbanistica

Con riferimento all'estratto mappa catastale sotto riportato, gli immobili in esame ricadono in un'area urbana a prevalente destinazione d'uso residenziale.



L'identificazione in mappa attiene al Foglio n°4 del NCEU rispettivamente ai mappali n°368, 370, 3869, 4270 e 4763.

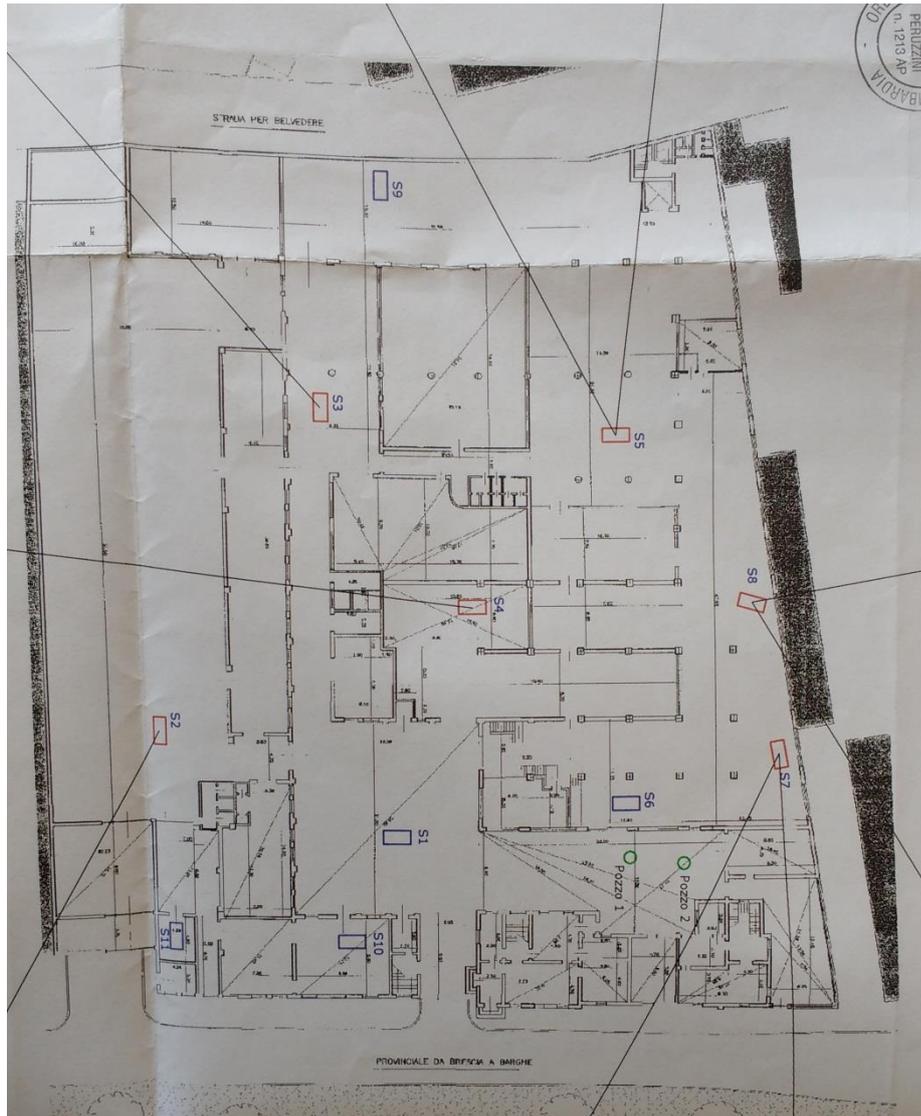
La visura catastale evidenzia la non rispondenza della suddetta mappa con lo stato dei luoghi; non risultano infatti evidenziati, nella piantina, parte dei fabbricati compresi nell'area.

Sotto il profilo urbanistico, il comparto è individuato come Ambito di Trasformazione n°3 con destinazione residenziale/commerciale.



3. Descrizione degli immobili

Per rappresentare l'ex complesso industriale si deve necessariamente fare riferimento alla planimetria di rilievo sotto riportata.



Lo stabilimento è composto da una parte frontale, quella prospiciente la strada provinciale Barghe –Brescia (via XX settembre), dove erano presenti (sono stati demoliti nel dicembre 2017 in seguito ad Ordinanza Sindacale n°53 del 28.11.2017) l’abitazione civile, la portineria, i reparti di burattatura e la mensa aziendale.

Allo stato attuale il fronte strada è costituito solo dal muro perimetrale del vecchio fabbricato che ha funzione di delimitazione e confinamento della proprietà.

All’interno si delineano ancora i vari reparti quali la fonderia (verso nord), le lavorazioni meccaniche, il reparto galvanica ed i magazzini.

Lo stabile è fatiscente e, per potervi accedere, è necessario porre in atto tutte le cautele ed i dispositivi di sicurezza al fine di evitare eventuali infortuni di persone.

La consistenza del complesso è, di seguito, così riportata.

Superficie del lotto = 6.869,41 mq.

Superficie coperta = 6.422,53 mq.

Volume = 46.476,76 mc.

La volumetria ammessa, ai fini edificatori, è pari ad 34.281 mc., corrispondente ad una S.L.P. di 11.427 mq.

Di questa superficie, una parte è destinata ad uso residenziale (7.627 mq.) e la restante (3.800 mq.) ad uso commerciale.

I parametri urbanistici suddetti scaturiscono da un'apposita Convenzione Urbanistica, stipulata fra la proprietà ed il Comune di Sabbio Chiese nella quale, fra l'altro, furono definite le aree di cessione (638,53 mq. per opere di urbanizzazione primaria e 503,69 mq. per formazione della strada di collegamento) e la monetizzazione del 10% della volumetria realizzabile, quantificata in €. 342.800,00 ed interamente già versata dalla proprietà.

4. Stima del valore degli immobili

Il valore degli immobili è sostanzialmente nullo.

Non è possibile il recupero o la ristrutturazione di alcuna parte dei fabbricati costituenti l'ex complesso industriale.

Come detto, già una parte è stata demolita per mettere in sicurezza lo stabile con il fine di preservare l'incolumità di persone e cose possibilmente transitanti lungo la pubblica via XX settembre.

Il valore dell'area su cui sorgono i fabbricati, invece, va definito in base all'attuale potenzialità di edificazione e facendo riferimento ai parametri definiti dalla Convenzione Urbanistica a suo tempo stipulata.

Con riferimento ai vari listini immobiliari, facilmente reperibili sui siti web, si può definire un prezzo medio, al metro quadrato e per nuova costruzione, così riportato:

Abitazioni = 1.200 €. /mq.

Negozi = 1.300 €/mq.

Pertanto, il valore dell'intero comparto, pensato edificato, viene ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie edificabile.

Risulta:

	S.L.P.	Valore unitario (€/mq.)	Stima totale (€.)
Residenziale	7.627	1.200	9.152.400
Commerciale	3.800	1.300	4.940.000
Totale	11.427		14.092.400

Il valore dell'area può essere stimato, canonicamente, compreso fra il 10 ed il 30% del valore dell'edificabile e pertanto:

	S.L.P.	Stima totale immobile	Stima minima (10%)	Stima massima (30%)
Residenziale + Commerciale	11.427	14.092.400	1.409.240	4.227.720

Anche in questo caso si propende per l'adozione di un valore medio che importa una somma di €. 2.818.480.

Non si è fatta differenza, nella stima del valore dell'area, fra destinazione ad uso residenziale e commerciale in quanto il calcolo scaturisce comunque da valutazioni globali e non da analisi di dettaglio.

Il valore per le due destinazioni, inoltre, non differisce significativamente ed è pertanto comparabile.

L'area è gravata da oneri consistenti nella demolizione del vecchio stabile e nella bonifica dei terreni sottostanti.

Riguardo alla quantificazione del costo di demolizione, si è fatta una sommaria indagine di mercato che ha portato a definire un costo parametrico (vuoto per pieno) pari ad €. 3,0/mc.

Con riferimento alla volumetria esistente, si stima un costo totale pari a:

$$Ves \times 3,0 = 46.476,76 \text{ mc.} \times \text{€}3,0/\text{mc.} = \text{€}139.430,28.$$

Da tale importo sono esclusi gli oneri per il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta.

Si suppone che il volume delle macerie del fabbricato da conferire a discarica sia circa il 20% del volume complessivo del complesso industriale.

Pertanto:

$$Ves \times 0,20 = V_{\text{pieno}} = 0,20 \times 46.476,76 = \text{mc.} 9.295,32$$

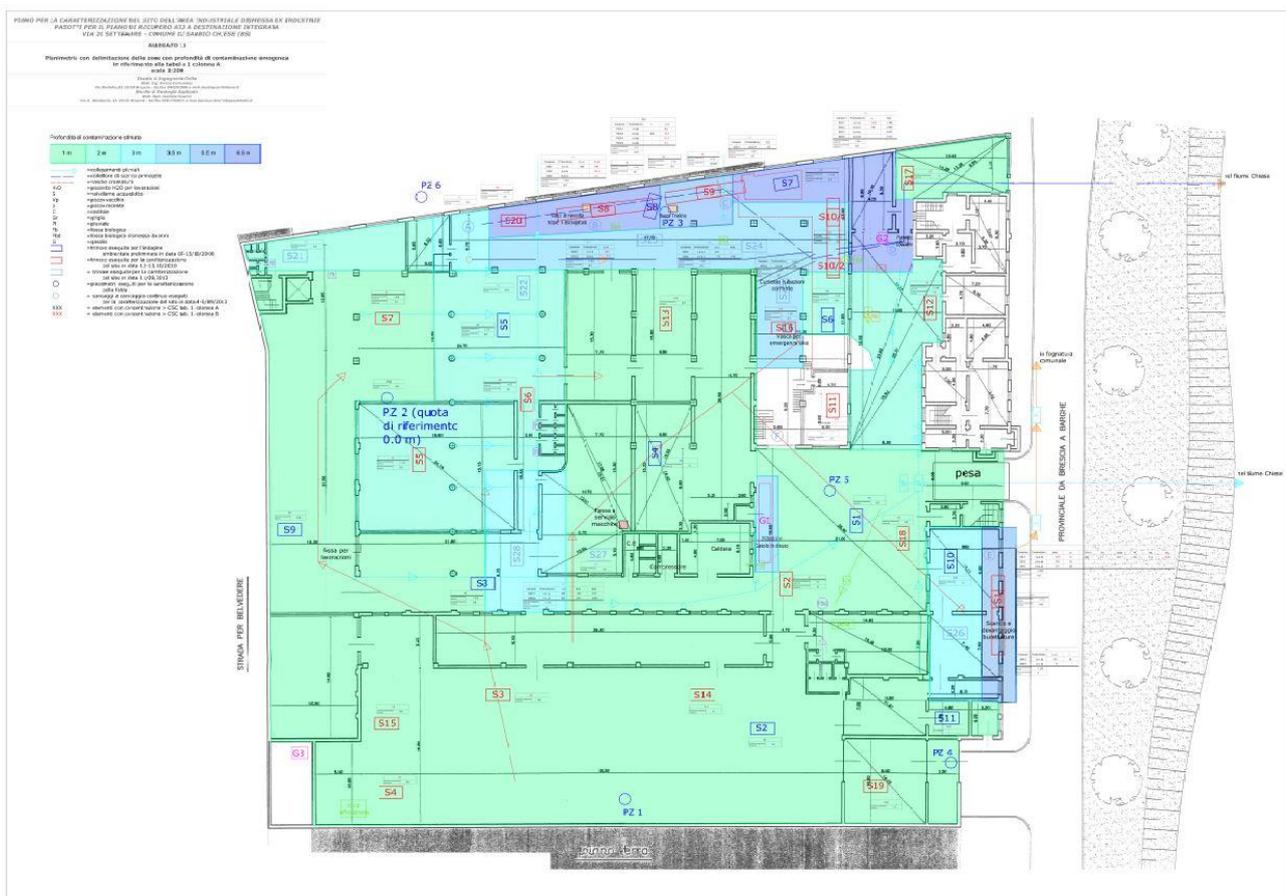
Il costo unitario per le analisi di caratterizzazione del rifiuto (supposto materiale di demolizione con codice CER 170904), per il carico, il trasporto ed il conferimento finale a discarica è stimabile in circa €. 19,00/tonn.

Si ottiene, in definitiva:

$$V_{\text{pieno}} \times 2,0 \text{ (tonn /mc.)} = 9.295,32 \times 2,0 = \text{tonn.} 18.590,70$$

$$\text{Costo trasporto e smaltimento} = 18.590,70 \times 19,0 = 353.223,30 \text{ €.}$$

I costi da sostenere per la bonifica del sottosuolo scaturiscono dalle analisi condotte dal sottoscritto, coadiuvato dal dott. geol. D. Chiarini, e dai risultati ottenuti e riportati nel Piano di Caratterizzazione del sito approvato dall'Amministrazione Comunale in data 27.06.2018. Con riferimento alla planimetria di seguito riportata, che identifica con diversa tonalità di colore le profondità delle varie zone dell'area ex industriale da bonificare, si sono compilate due stime dei costi da sostenere rispettivamente pensando l'area per destinazione d'uso industriale/commerciale e per esclusivo utilizzo residenziale.



L'ulteriore planimetria, qui sotto allegata, distingue i vari reparti di produzione originari.

Rif. Tab. 1 Colonna A - verde pubblico, privato e residenziale

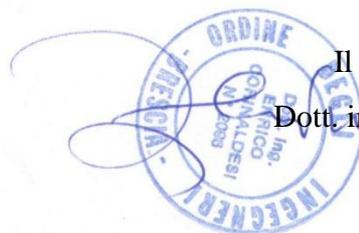
zona di lavorazione	indagini	centro di pericolo	profondità di contaminazione (m)	area	volume	peso	costo	
				(m ²)	(m ³)	t	€	
G1 (galvanica)	S8-S20-SB	collettore di scarico f 80	6,5	96	622	1120	78406,15	
G2 (galvanica)	S7	vasche galvaniche						
E2 (cortile)	SD	collettore di scarico f 80- serbatoio gasolio	6,5	171	1112	2002	140117,30	
G1 (galvanica)	S9-SC-PZ3	collettore di scarico f 80 vasche galvaniche	5,5	53	290	523	36592,34	
F (burattatura decappaggio)	S1-SE	vasca di scarico	5,5	93	511	920	64412,55	
G4 (galvanica)	S16-S23- S24-S25	collettore di scarico f 100 vasca emergenza olio	3,5	346	1211	2180	152573,08	
G2 (galvanica)	S10	collettore di scarico f 80- vasche galvaniche	3,5					
E1 (spedizioni)		serbatoio	3,5	34	120	216	15142,48	
A2 (reparto torni)	S28	scarichi pozzetti pluviali	3	180	539	970	67876,25	
B (attrezzatura meccanica)								
D (reparto torni)								
G1 (galvanica)		collettore di scarico						
G4 (galvanica)	SA	f 80-100	3	50	149	268	18776,32	
E1 (spedizioni)								
F (burattatura decappaggio)	S26	vasca di scarico	3	148	444	799	55927,71	
B (attrezzatura meccanica)	S5	scarichi pozzetti pluviali	2	623	1246	2242	156963,29	
D (lavorazioni meccaniche)	S6-S22	scarichi pozzetti pluviali	2					
E2 (cortile)		collettore di scarico						
G3 (galvanica)	S12	vasca galvanica	2	267	535	962	67353,96	
H (verniciatura)	S21	collettore di scarico f 80	2	115	230	414	28948,35	
A1 (fonderia-presse- trancie)	S3-S4-S14- S15-S19- PZ1	-	1	3751	3751	6751	472602,53	
A2 (torni-lavorazioni meccaniche)	S7-PZ2	-	1					
D (caldaia-centrale elettrica)	S27	-	1					
E1 (spedizioni)	S2-S18	-	1					
C (smerigliatura lucidatura-magazzino)	S13	-	1	787	787	1417	99156,10	
				totale	6713	11546	20784	1454848,40

Rif. Tab. 1 Colonna B - commerciale, industriale							
zona di lavorazione	indagini	centro di pericolo	profondità di contaminazione (m)	area	volume	peso	costo
				(m ²)	(m ³)	t	€
G1 (galvanica)	S8-S20-SB	collettore di scarico φ 80	5	96	479	862	60312,42
G2 (galvanica)		vasche galvaniche					
E2 (cortile)	SD	collettore di scarico φ 80-	2	171	342	616	43113,02
G1 (galvanica)		serbatoio gasolio					
F (burattatura decappaggio)	S9-SC-PZ3	collettore di scarico φ 80	3	53	158	285	19959,46
G4 (galvanica)	S16-S23-S24-S25	vasche galvaniche	2,5	93	232	418	29278,43
E1 (spedizioni)		vasca di scarico					
A2 (reparto torni)	S10	collettore di scarico φ 100	2	346	346	623	43592,31
B (attrezzatura meccanica)		vasca emergenza olio					
D (reparto torni)	SA	collettore di scarico φ 80-	1	34	120	216	15142,48
G1 (galvanica)		vasche galvaniche					
G4 (galvanica)	S28	serbatoio	1	180	180	323	22625,42
E1 (spedizioni)		scarichi pozzetti pluviali					
F (burattatura decappaggio)	SA	collettore di scarico φ 80-100	2	50	99	179	12517,55
B (attrezzatura meccanica)		vasca di scarico					
D (lavorazioni meccaniche)	S26	vasca di scarico	1	148	148	266	18642,57
E2 (cortile)		scarichi pozzetti pluviali					
G3 (galvanica)	S5	scarichi pozzetti pluviali	1	623	623	1121	78481,65
H (verniciatura)	S6-S22	scarichi pozzetti pluviali	1				
A1 (fonderia-presse- trince)	S12	collettore di scarico	1	267	267	481	33676,98
A2 (torni-lavorazioni meccaniche)		vasca galvanica					
D (caldaia-centrale elettrica)	S21	collettore di scarico φ 80	1	115	115	207	14474,17
E1 (spedizioni)		collettore di scarico φ 80					
C (smerigliatura lucidatura-magazzino)	S3-S4-S14-S15-S19-PZ1	-	1	3751	3751	6751	472602,53
A2 (torni-lavorazioni meccaniche)	S7-PZ2	-	1				
D (caldaia-centrale elettrica)		S27	-				
E1 (spedizioni)	S2-S18	-	1				
	S13	-	1	787	787	1417	99156,10
totale				6713	7647	13765	963575,08

Si riporta, infine, una tabella riassuntiva che compendia una stima tutti gli oneri di cui è gravata l'area per poterla utilizzare per fini edificatori; tali oneri sono comparati con il valore attuale dell'area edificabile.

	1^ ipotesi (Tab. A)	2^ ipotesi (Tab. B)
Demolizione	139.430,00	139.430,00
Trasporto e smaltimento	353.223,30	353.223,30
Bonifica terreni		
Tabella A	1.454.848,00	
Tabella B		963.575,00
Spese tecniche, sicurezza, assistenza cantiere, analisi, test di omologa, certificazioni, fidejussioni collaudi ARPA, Provincia etcc.	150.000,00	150.000,00
Sommano oneri	2.097.501,30	1.606.228,30
Valore dell'area	2.818.480,00	2.818.480,00
Oneri di costruzione già corrisposti	342.800,00	342.800,00
Sommano valore	3.161.280,00	3.161.280,00
Differenza	1.063.778,70	1.555.051,70

Brescia li, 28.07.2019



Il tecnico incaricato
Dott. ing. Enrico Corinaldesi