

TRIBUNALE DI BRESCIA
AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL
10/07/2017 REDATTA PER PROCEDURA ESECUTIVA N. 424/2016

IMMOBILI IN PONCARALE

FALLIMENTO N. 162/2019:

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. GIANLUCA LORINI
GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

INCARICO

In data **9 ottobre 2019** il Curatore Fallimentare dott. Gianluca Lorini contattava lo scrivente ed inviava mail nella quale veniva richiesto di predisporre un preventivo per l'aggiornamento della perizia del 10 luglio 2017 redatta nell'ambito della procedura esecutiva n. 424/2016 Tribunale di Brescia, limitatamente ai beni siti in Poncarale; in data 16 ottobre 2019 il Curatore Fallimentare, a mezzo mail, confermava al sottoscritto di procedere all'aggiornamento richiesto.



PREMESSA

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito posto dal Curatore Fallimentare e dal Giudice Delegato fa espressamente riferimento all'elaborato già predisposto in data 10 luglio 2017 come parte integrante della presente relazione.

Vengono confermati i paragrafi "proprietà", "dati catastali", "descrizione e consistenza", "situazione edilizio-urbanistica", "provenienza", "formalità e vincoli", "pendenze verso l'amministrazione condominiale".

Viene integralmente sostituito il paragrafo "giudizio di stima" e "valutazioni" come segue.

GIUDIZIO DI STIMA

Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
 - la discreta posizione del complesso, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione;
 - la destinazione d'uso delle superfici;
 - gli anni di costruzione (ante 67) e del successivo intervento di ristrutturazione nel 2006-2011;
 - le finiture medie e lo stato di manutenzione buono;
 - le unità come ultimate con finiture medie;
 - la documentazione catastale completa;
 - la situazione edilizio – urbanistica sostanzialmente regolare con le agibilità agli atti;
 - i listini immobiliari:
 - Camera di Commercio di Brescia 2019, che indicano nel Comune di Poncarale:
 - per unità recenti (con vetustà da 10 a 20 anni), un valore minimo €/mq. 1.155,00 ed un valore massimo €/mq. 1.430,00 (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente);
 - Agenzia dell'Entrate 1° semestre 2019, che indicano nel Comune di Poncarale nella zona centrale B1:
 - per unità abitative con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.050,00 ed un valore massimo €/mq. 1.350,00;
 - per autorimesse con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 610,00 ed un valore massimo €/mq. 790,00;
 - per i posti auto scoperti con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 340,00 ed un valore massimo €/mq. 440,00;
- (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente);

come elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del C.T.U., proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite

DR. P. FRUGONI
Enrico Frugoni

dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;

- i beni liberi e non condotti;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe;
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione;

prescindendo:

- dalla situazione ipotecaria;
- dalle pendenze verso l'amministrazione condominiale;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato, comprensiva delle pertinenze comuni.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

UNITA' RESIDENZIALI

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Camera di Commercio di Brescia 2019 per unità recenti e le quotazioni riportate sui listini OMI 1° semestre 2019 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 1.246,25 (€/mq. 1.155,00+1.430,00+1.050,00+1.350,00)/4, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.

Handwritten signature and notes on the right margin.

La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente registrata dai listini immobiliari che registrano tardivamente la reale inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;

- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.
- Per la particolare condizione di vendita (fallimento) attraverso aste giudiziarie in campo residenziale, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di tenere gli immobili in condizioni "presentabili" e promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità - 25%

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per le unità residenziali oggetto della presente relazione del -29% (-25% - 4%).

AUTORIMESSE

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI 2° semestre 2019 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 700,00 (€/mq. 610,00+790,00)/2, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.

La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente registrata dai listini immobiliari che registrano tardivamente la reale inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;

- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.



- Per la particolare condizione di vendita (fallimento) attraverso aste giudiziarie in campo residenziale, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di tenere gli immobili in condizioni “presentabili” e promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità **- 25%**

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per le autorimesse oggetto della presente relazione del -29% (-25% - 4%).

POSTI AUTO

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI 1° semestre 2019 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 390,00 (€/mq. 340,00+440,00)/2, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.
La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente registrata dai listini immobiliari che registrano tardivamente la reale inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;
 - della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.
- Per la particolare condizione di vendita attraverso aste giudiziarie in campo residenziale, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di tenere gli immobili in condizioni “presentabili” e promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità **- 25%**



Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per i posti auto scoperti oggetto della presente relazione del -29% (-25% - 4%).

I posti auto oggetto della presente relazione hanno pressoché la medesima superficie di circa mq. 13. Ne segue:

mq. 13,00 x €/mq. 390,00 x 0,71 = arrotondati €/cad. 3.600,00

CANTINE

Per le cantine si ritiene congruo un importo di €/mq. 220,00, corrispondente circa al 25% del valore delle unità residenziali, al netto dei coefficienti decrementativi.

A handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature, there is a faint, circular official stamp or seal, partially obscured by the signature.

VALUTAZIONI

- Unità residenziale piani 2° e 3° (mappale n. 50/32):
mq. 100 x €/mq. 884,83 (1.246,25x0,71) = arrotondati € 88.500,00 -
A dedurre stima costi per ultimazione come specificato
al paragrafo "descrizione e consistenza" € -17.500,00 -

€ 71.000,00 -
=====

(settantunomila/00)

- Unità residenziale piani 2° e 3° (mappale n. 50/34):
mq. 100 x €/mq. 884,83 (1.246,25x0,71) = arrotondati € 88.500,00 -
A dedurre stima costi per ultimazione come specificato
al paragrafo "descrizione e consistenza" € -17.500,00 -

€ 71.000,00 -
=====

(settantunomila/00)

- Autorimessa (mappale n. 50/57):
mq. 16 x €/mq. 497,00 (700,00x0,71) = arrotondati € 8.000,00 -

(ottomila/00)
- Autorimessa (mappale n. 50/58):
mq. 16 x €/mq. 497,00 (700,00x0,71) = arrotondati € 8.000,00 -

(ottomila/00)
- Autorimessa (mappale n. 50/61):
mq. 15 x €/mq. 497,00 (700,00x0,71) = arrotondati € 7.400,00 -

(settemilaquattrocento/00)

FRUGONI

PROGETTO E DESIGN

- Autorimessa con cantina (mappale n. 50/64):

autorimessa:

mq. 16 x €/mq. 497,00 (700,00x0,71) = arrotondati € 8.000,00 -

cantina:

mq. 18 x €/mq. 220,00 = arrotondati € 4.000,00 -

€ 12.000,00 -
=====

(dodicimila/00)

- N. 5 posti auto scoperti (mappali numeri 50/41, 50/46, 50/47, 50/48 e 50/52):

n. 5 x €/cad. 3.600,00 = € 18.000,00 -
=====

(diciottomila/00)

- Cantina (mappale n. 50/54):

mq. 15 x €/mq. 220,00 = arrotondati € 3.300,00 -
=====

(tremilatrecento/00)

- Cantina (mappale n. 50/55):

mq. 7 x €/mq. 220,00 = arrotondati € 1.500,00 -
=====

(millecinquecento/00)

- Cantina (mappale n. 50/66):

mq. 7 x €/mq. 220,00 = arrotondati € 1.500,00 -
=====

(millecinquecento/00)

N.B.:

In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il

frugoniprogettoedesign.it

Handwritten signature and notes on the right side of the page.

perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

Si precisa che i beni pignorati potrebbero essere alienati a più lotti ed in particolare le due unità abitative unite ad una o più autorimesse con relative cantine e posti auto esterni.

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.
La presente relazione tecnica consta di n. 9 pagine e n. 2 allegati.
Brescia 24 ottobre 2019.



POMPIANO Ab. 3.948	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.500	1.365	1.230	960	690	425	370	320	260	210
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,91%			MAX 3,79%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 70			MIN-MC 50				
Produttivo	600	525	450	375	300	225	208	190	170	130
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,61%			MAX 4,66%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 80			MIN-MQ 65				

Gerolanuova/Zurlengo	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.450	1.320	1.200	930	675	415	365	310	260	210
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,90%			MAX 3,78%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 70			MIN-MC 50				
Produttivo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RENDIMENTO LOCATIVO			nd			nd				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ nd			MIN-MQ nd				

PONCARALE Ab. 5.310	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.700	1.565	1.430	1.155	880	610	550	500	445	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,79%			MAX 3,62%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 130			MIN-MC 100				
Produttivo	700	615	535	450	370	285	270	245	225	180
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,52%			MAX 4,55%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 110			MIN-MQ 90				

Borgo	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.700	1.565	1.430	1.155	880	610	550	500	445	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,79%			MAX 3,62%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 130			MIN-MC 100				
Produttivo	700	615	535	450	370	285	265	245	225	180
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,52%			MAX 4,55%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 110			MIN-MQ 90				

PONTE DI LEGNO Ab. 1.762	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	5.000	4.650	4.300	3.600	2.900	2.200	2.070	1.930	1.800	1.650
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,64%			MAX 3,44%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 550			MIN-MC 415				
Produttivo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RENDIMENTO LOCATIVO			nd			nd				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ nd			MIN-MQ nd				

Note: *Velustà MTL Residenziale:* NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-80

Velustà MTL Produttivo: NUOVO 0-5 RECENTE 10-15 AGIBILE 1 20-25 AGIBILE 2 30-35 DA RISTRUTTURARE 40-50

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo, riferito al NUOVO, è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2019/1 - elaborazione del 22-OTT-19

Area_territ Regione Prov	Comune_15 Comune_c:Sez	Comune_a Comune_descri Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipolog Stato	Stato_prev Compr_mli	Compr_ma Sup_NL_co	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loz
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	20	Abitazioni civi NORMALE	P	1050	1350 L	3,6	4,6 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	20	Abitazioni civi OTTIMO	P	1350	1600 L	4,1	5,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	16	Autorimesse NORMALE	P	610	790 L	2,5	3,3 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	13	Box NORMALE	P	680	870 L	2,5	3,4 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	14	Posti auto cof NORMALE	P	475	610 L	1,8	2,3 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	15	Posti auto sco NORMALE	P	340	440 L	1,4	1,7 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	1	Ville e Villini NORMALE	P	1150	1400 L	3,8	4,9 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	9	Magazzini NORMALE	P	500	640 L	3,2	4,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	5	Negozi NORMALE	P	1250	1500 L	8,4	10,5 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	6	Uffici NORMALE	P	1100	1400 L	5	6,6 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	8	Capannoni int NORMALE	P	450	550 L	2,5	3,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	7	Capannoni tif NORMALE	P	510	660 L	3,2	4 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE B	B1	BS00002725	10	Laboratori NORMALE	P	550	700 L	3,4	4,3 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	20	Abitazioni civi NORMALE	P	930	1150 L	3,2	3,8 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	16	Abitazioni civi OTTIMO	P	1150	1400 L	3,6	4,5 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	13	Box NORMALE	P	430	560 L	1,6	2,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	14	Posti auto cof NORMALE	P	485	630 L	1,8	2,3 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	15	Posti auto sco NORMALE	P	340	440 L	1,2	1,5 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	1	Ville e Villini NORMALE	P	250	330 L	0,9	1,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	9	Magazzini NORMALE	P	1050	1350 L	3,4	4,4 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	5	Negozi NORMALE	P	500	640 L	3,2	4,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	6	Uffici NORMALE	P	1050	1350 L	6,2	7,8 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	8	Capannoni int NORMALE	P	980	1300 L	4,5	5,6 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	7	Capannoni tif NORMALE	P	450	550 L	2,5	3,1 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	10	Laboratori NORMALE	P	510	660 L	3,2	4 N
NORD-OVE LOMBARDI BS	3017147 C3IX	GB18 PONCARALE D	D1	BS00002729	10	Laboratori NORMALE	P	550	700 L	3,4	4,3 N

ALLEGATO N.2

Handwritten signature and stamp:
 Stamp: PRINCIPALI
 Signature: *[Handwritten Name]*

