TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Specializzata in Materia di Impresa

****

****

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2014

SENINI S.P.A.

****

****

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

****

****

LOTTO 1: Beni immobili ubicati in Mantova – Via Piero Bottoni snc

LOTTO 2: Beni immobili ubicati in Levate (BG) – Via dei Caravaggi n. 6

LOTTO 3: Beni immobili ubicati in Carpenedolo (BS) – Località Livelli n. 18/a

****

****

Giudice Delegato: **Dott. Gustavo Nanni**

Commissario Giudiziale: **Dott. Valerio Galeri**

****

****

Perito Incaricato:

Dott. Ing. Paolo Filippini

C.F. FLP PLA 82R02 B157Z

Via Pasubio n. 7 – 25128 Brescia

Tel/Fax 030/391044

e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Brescia, 27/03/2014

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

****

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2014

SENINI S.P.A.

****

Giudice Delegato: **Dott. Gustavo Nanni**

Commissario Giudiziale: **Dott. Valerio Galeri**

****

PREMESSA:

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Filippini, libero professionista, nato a Brescia il 02/10/1982, con studio in Brescia, Via Pasubio n°7,
C.F. FLP PLA 82R02 B157Z e P.IVA: 02740450982

iscritto

all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 5154, veniva incaricato dal Commissario Giudiziale Dott. Valerio Galeri di redigere la relazione di stima dei beni immobili così come elencati:

LOTTO 1 - Beni immobili ubicati in MANTOVA (MN) in Via Piero Bottoni senza numero civico e così individuati:

- *IMMOBILE 1: NCT - Foglio 6 – Particella 446 – Subalterno 5*
- *IMMOBILE 2: NCT - Foglio 6 – Particella 446 – Subalterno 56*
- *IMMOBILI 3 E 4: NCT – Foglio 6 – Particelle 447 e 346.*

LOTTO 2 – Bene immobile ubicato in LEVATE (BG) in Via dei Caravaggi n. 6 e così individuato:

- *IMMOBILE 1: Foglio 7 – Particella 2770 – Subalterno 2.*

LOTTO 3 – Beni immobili ubicati in CARPENEDOLO (BS) in Località Livelli n. 18/a e così individuati:

- *IMMOBILE 1: Foglio 2 – Particella 371 – Subalterno 1;*
- *IMMOBILE 2: Foglio 2 – Particella 371 – Subalterno 2.*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

In data 04/03/2014 lo scrivente perito prestava il giuramento di rito avanti al Giudice Delegato nel Concordato Preventivo n. 6/2014, Dott. Gustavo Nanni.
In data 13/03/2014 lo scrivente perito si recava presso i beni immobili di via Piero Bottoni in Mantova, individuati al lotto n. 1, mentre in data 14/03/2014 si recava presso il fabbricato di Via dei Caravaggi n. 6 in Levate (BG), lotto n. 2, al fine di espletare tutti i rilievi e le indagini del caso raccogliendo informazioni utili per assolvere l'incarico affidatogli.
Il lotto n. 3, costituito dagli immobili ubicati in Carpenedolo (BS) in Località Livelli n. 18, risulta intestato per la quota di un primo (1/1) di proprietà superficiaria alla ditta [redacted] oggetto del concordato preventivo n. 6/2014 del Tribunale di Brescia per il quale il sottoscritto ha incarico di redigere la presente perizia di stima dei beni immobili, e per la quota di (1/1) di proprietà per l'area il lotto n. 3 risulta intestato alla ditta Immobiliare [redacted] oggetto di concordato preventivo n. 7/2014 del Tribunale di Brescia per il quale il sottoscritto ha incarico di stima dei beni. Tale lotto n. 3, sul quale la società Senini S.p.a. vanta un diritto di piena proprietà superficiaria, verrà stimato dal sottoscritto nella perizia relativa al concordato preventivo n. 7/2014, [redacted], Commissario Giudiziale Dott. Flavio Rada, pertanto non è stato oggetto di rilievo, indagine e stima.
Durante i sopralluoghi del 13/03/2014 e del 14/03/2014 è stato possibile accedere all'interno di tutti gli immobili oggetto di stima effettuando così i rilievi metrici e fotografici.
In data 03/03/2014 lo scrivente perito eseguiva una vacazione presso la Conservatoria di Brescia al fine di poter procedere all'ispezione ipotecaria per accertare la presenza di vincoli e formalità gravanti sugli immobili oggetto di valutazione. Successivamente il sottoscritto perito si curava di trascrivere presso le Conservatorie di Mantova, Bergamo e Brescia il decreto di ammissione al concordato preventivo gravante sui relativi immobili oggetto di stima.
Infine, previa richiesta di accesso agli atti, lo scrivente perito si recava presso gli uffici tecnici settore Edilizia Privata dei Comuni di Mantova e Levate (BG) allo scopo di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di stima e

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/3511

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

reperire le concessioni edilizie, i permessi di costruire, i titoli autorizzativi e/o i provvedimenti vari gravanti sugli immobili oggetto di stima.

LOTTO N. 1

Provincia di Mantova

Comune di Mantova

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Immobile 1: appartamento al piano primo con cantina al piano interrato censito al Foglio 6 – Particella 446 – Subalterno 5 **(quota di proprietà 1/1);**
Immobile 2: box auto censito al Foglio 6 – Particella 446 – Subalterno 56 **(quota di proprietà 1/1)**;
Immobili 3 e 4: n. 2 Cabine elettriche comuni censite al Foglio 6 – Particelle 447 e 346 **(quota di proprietà 3.074/1000.000).**

Punto 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova (MN) così come segue:

LOTTO N. 1 **PROPRIETA' (1/1) SENINI S.P.A.** **C.F. – P.IVA 01788430179**									
Sez. Urb.	Zona Cens.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
-	-	6	446	5	A/2	2	4 vani	S1/1	€ 485,47

-	-	6	446	56	C/6	4	mq 20	S1	€ 66,11
LOTTO N. 1 **PROPRIETA' (3.074/1.000.000) SENINI S.P.A.** **C.F. – P.IVA 01788430179**									
Sez. Urb.	Zona Cens.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
-	-	6	447	-	D/1	-	-	T	€ 249,00
-	-	6	446	-	D/1	-	-	T	€ 208,00

Tali immobili sono di proprietà della Società [redacted] in seguito ad atto di compravendita del 25/03/2013 in atti dal 28/03/2013 Rep. n. 95938 presso lo Studio del Notaio Giovanni Battista Calini in Brescia.

Punto 2. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1

IMMOBILE 1 e 2

Comune di Mantova - Foglio 6 – Particella 446 – Subalterno 5 e 56

Lo scrivente Tecnico Esperto, per descrivere gli immobili oggetto di stima, si avvale dei dati desunti dalla visura planimetrica catastale e dal rilievo metrico svolto in sito.

Trattasi di un appartamento al piano primo con cantina pertinenziale (immobile 1) e box auto (immobile 2) al piano interrato di proprietà della società Senini S.p.a. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Mantova in Zona Gambarara, un quartiere periferico a nord del centro storico della città virgiliana e a sud di Porto Mantovano.

Il condominio in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima è denominato "residenza Bouganville" e fa parte di un recente piano attuativo chiamato "Piano di Lottizzazione Ponte Rosso" che dal 2007 al 2010 ha consentito l'edificazione di un compendio immobiliare a prevalente destinazione residenziale. Nella fattispecie, il condominio in esame, costituito da tre fabbricati aventi unità immobiliari destinate a negozi ai piani terra e ad

abitazioni agli altri piani, risulta quasi del tutto vuoto e inutilizzato e, seppur recentissimo, si presenta in una situazione di totale abbandono, in una zona periferica del Comune di Mantova a destinazione prevalentemente residenziale con qualche immobile a destinazione commerciale. Il contesto urbano Ponte Rosso è discretamente connesso alla rete stradale e autostradale locale trovandosi a pochi chilometri da tangenziali c autostrade e a circa quattro chilometri dalla centro storico di Mantova, è servito di numerosi parcheggi e aree urbane, è caratterizzato dalla presenza dal passaggio della rete ferroviaria e dalla presenza di un grande fabbricato disabitato e inutilizzato, che doveva avere una destinazione commerciale, ora lasciato in totale stato di abbandono.
L'appartamento oggetto di stima e identificato come immobile 1 ha accesso pedonale dal lato sud Via Piero Bottoni da un cancellino sprovvisto di numero civico e pannello citofonico. Percorso un breve camminamento si accede al vano scala comune dell'edificio/blocco sud dotato di ascensore da dove si raggiunge l'appartamento del piano primo oggetto di stima.
L'abitazione individuata al Foglio 6, Particella 446 Subalterno 5 e avente una consistenza catastale di 4 vani confina a nord con un'altra unità immobiliare censita al subalterno 6 della medesima particella 446, a est con il vano scala comune mentre in lato ovest e sud ha affaccio libero sulla corte comune del piano terra che circoscrive il fabbricato.
L'unità immobiliare a destinazione residenziale del piano primo è costituita all'ingresso da un soggiorno con piano cottura dotato di una finestra in lato sud e una portafinestra in lato ovest affacciata su una loggia comunicante anche con una camera da letto. Un disbrigo situato a nord dell'appartamento conduce agli altri locali che compongono l'abitazione, ovvero la camera da letto con loggia in lato sud, un bagno in lato ovest e un'altra camera da letto in lato sud-ovest. Una cantina al piano interrato, accessorio indiretto dell'appartamento al piano primo, conclude la descrizione dell'immobile 1, censito al Foglio 6, Particella 446, Subalterno 5.
L'appartamento al piano primo ha un'altezza interna pari a m 2,80 circa, la cantina pari a m 2,60 circa.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax [illegible]

Il fabbricato di tre piani fuori terra e uno interrato è realizzato con struttura portante a travi, pilastri e setti in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura inclinata ricoperta di tegole, le murature perimetrali sono in laterizio porizzato isolato a cappotto, intonacato e tinteggiato prevalentemente di colore giallo, le tramezze interne complete di battiscopa in legno sono in laterizio intonacato e tinteggiato, i pavimenti dell'abitazione sono in gres porcellanato, il bagno ha rivestimenti in ceramica ed è completo dei sanitari in ceramica del tipo "sospeso", gli infissi e i serramenti sono in legno con vetri doppi, le porte interne sono tamburate cieche in legno di colore marrone chiaro, il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, videocitofonico e idraulico, l'impianto di riscaldamento risulta invece privo dei radiatori e della caldaia, allo stato attuale non sono quindi assolvibili le funzioni di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e non è presente l'attestato di prestazione energetica. Il condominio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima è dotato in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di qualità discreta e in un buono stato di conservazione e manutenzione.

La cantina pertinenziale al piano interrato, raggiungibile per mezzo del vano scala comune, è realizzata in prismi non intonacati, pavimento in calcestruzzo lisciato al quarzo ed è dotata di porta di ingresso in metallo.

L'autorimessa del piano interrato censita al Foglio 6, Particella 446, Subalterno 56 e identificata come immobile 2 è dotata di apertura basculante in metallo con pavimento in calcestruzzo lisciato al quarzo. Non è stato possibile accedere a tale locale per la mancanza delle relative chiavi. Dalla planimetria catastale si evince che l'altezza interna dell'autorimessa è pari a m 2,60 circa.

La costruzione del complesso residenziale con unità commerciali al piano terra è stato costruito tra gli anni 2008 e 2010, pertanto l'immobile, mai abitato, è definibile come "nuovo".

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax [illegible]

Gli immobili 1 e 2 così come descritti e individuati nel Comune di Mantova al Foglio 6 – Particella 446 – Subalterni 5 e 56, hanno una superficie lorda di pavimento (SLP) e una superficie non residenziale (SNR) così riassumibili:

IMMOBILE 1 – Sub 5

- Abitazione al piano primo, SLP mq 74,00 (settantaquattro/00) circa;
- Loggia al piano primo, SNR mq 4,00 (quattro/00) circa;
- Cantina al piano interrato, SNR mq 6,50 (sei/50) circa.

IMMOBILE 2 – Sub 56

- Box auto al piano interrato, SNR mq 20,00 (venti/00).

IMMOBILI 3 e 4

Comune di Mantova - Foglio 6 – Particelle 447 e 346

Trattasi di due cabine di trasformazione dell'energia elettrica facenti parte del piano attuativo "Ponterosso", una, censita alla particella 447, è ubicata a ridosso, a ovest, della "residenza Bouganville" dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, l'altra invece, censita alla particella 346, è dislocata più a nord dell'area interessata dal piano di lottizzazione. Tali cabine elettriche, di fatto accessori indiretti comuni a tutti i fabbricati e le unità immobiliari edificati in forza del piano attuativo "Ponterosso", sono state realizzate dalla società promotrice del piano di lottizzazione e non sono mai state cedute al comune o all'ente di gestione della rete elettrica nell'ambito delle cessioni relative alle opere di urbanizzazione primaria del comparto Ponterosso, pertanto la quota di proprietà delle stesse è suddivisa tra i n. 56 intestatari, tra cui la società [redacted]

Entrambe le cabine elettriche, realizzate in struttura prefabbricata e cemento armato, con aperture, infissi, grigliati di chiusura e porte di ingresso metalliche, sono suddivise in due vani tecnici, sono pressoché identiche e di geometria rettangolare e hanno ciascuna una superficie di mq 35,00 (trentacinque/00) circa.

Destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto di stima sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova (MN), approvato con Delibera

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Consigliare Comunale n. 60 del 21/11/2012, nelle **Trasformazioni del Tessuto Consolidato** in **"Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato" (Art. D23).** In tali zone, come prescrivono le norme tecniche di attuazione, sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati **alla data di entrata in vigore del P.G.T.** In tali zone è ammessa la destinazione residenziale e quanto previsto nella convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione "Ponterosso".

Punto 3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Altresì alla data del sopralluogo lo scrivente Tecnico Esperto accerta che gli immobili sopradescritti risultano di piena proprietà (1/1) della ditta [redacted]

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano vuoti, disabitati e non utilizzati.

Punti 4 - 5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

In seguito a ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente Tecnico presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Brescia in data 03/03/2014 sui fabbricati oggetto di stima, escluse la trascrizione a favore relativa alla compravendita degli stessi immobili oggetto di stima avvenuta in data 25/03/2013 in atti dal 28/03/2013 Rep. n. 95938 e la trascrizione relativa all'apertura del concordato preventivo, gravano alla data del 03/03/2014 le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE contro** del 10/05/2013 – Reg. Part. 497 Reg. Gen. 4572, **IPOTECA GIUDIZIALE** Rep. n. 2828/2013 del 04/04/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia di capitale pari a € 100.678,18, spese € 2.338,00 per un totale di € 150.000,00 a favore [redacted] gravante sugli immobili oggetto di stima.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/3[illegible]

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA – A 5154 – Ingegnere PAOLO FILIPPINI – Civile ed Ambientale

Punto 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili della Società [redacted] ubicati in Via Piero Bottoni, località Gambarara / Ponterosso, risultano regolarmente edificati in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mantova:

- *Concessione Edilizia n. 9/2005 per edificazione delle cabine elettriche;*
- *Autorizzazione paesistica 133/2000 e C.E. 140/2000 per opere di urbanizzazione primaria – "piano di lottizzazione Ponterosso";*
- *Permesso di Costruire n. 82/2007, prot. n. 7235/2007 dell'11/09/2007 intestato alla ditta CIB 95 S.r.l. (già messa in liquidazione) per opere di nuova costruzione a destinazione residenziale e commerciale (Residenza Bouganville).*
- *D.I.A. prot. n. 2783/2010 del 27/01/2010 per varianti di progetto – "Residenza Bouganville".*
- *Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. n. 7445/2011.*

Gli immobili risultano conformi dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie. Dall'esame dei titoli autorizzativi e i provvedimenti edilizi esistenti si evidenzia la mancanza del C.P.I. ovvero del Certificato di Prevenzione Incendi, per quanto concerne il piano interrato di tutto il complesso residenziale ove sono ubicate le autorimesse e la mancanza delle certificazioni relative alla fine lavori e alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità,

Le planimetrie catastali in atti, depositate presso l'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Mantova e relative agli immobili oggetto di stima, risultano conformi all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'U.T. del Comune di Mantova.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione degli immobili, la loro identificazione catastale, l'ubicazione all'interno del Comune di Mantova, la loro consistenza e lo stato di possesso dei beni.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 03[illegible]

Si è tenuto conto, nella valutazione degli immobili, dell'anno di costruzione e quindi del loro grado di vetustà e del loro stato di conservazione e manutenzione.

I fabbricati della società Senini S.p.a. sono localizzati nel Comune di Mantova, in un tessuto urbano recentemente consolidato dal piano attuativo "Ponterosso" a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, in una posizione periferica all'interno del comune virgiliano, a circa quattro chilometri a nord del centro storico, e a sud di Porto Mantovano, in una zona quindi discretamente servita e ben connessa alla rete stradale e autostradale.

Si è tenuto conto di tutte le caratteristiche precedentemente descritte, quali finiture esterne, finiture interne, vedute, affacci, distribuzione interna degli spazi, indipendenza o meno della proprietà, posizione all'interno del contesto urbanizzato, tipologia e funzionalità degli impianti tecnologici presenti e mancanza dell'impianto di riscaldamento. Di tali elementi si è tenuto conto nei calcoli e nella valutazione applicando gli opportuni coefficienti e considerando le relative incidenze date anche dalle parti comuni, il cui valore è ricompreso nei valori di stima sottoelencati.

Si è tenuto conto della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" edita dalla Agenzia delle Entrate. In particolare per il Comune di MANTOVA, in Fascia/Zona periferica/Ponterosso-Cittadella-Colle Aperto:

- il valore unitario per <u>ABITAZIONI</u> in stato conservativo NORMALE varia da €/mq 600,00 a €/mq 900,00;

Allo scopo di individuare il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima, nell'ottica di un'analisi comparativa condotta dallo scrivente perito, si sono inoltre verificati e parametrizzati i valori unitari e i prezzi espressi da alcune locali agenzie immobiliari e i prezzi di recenti compravendite avvenute per beni immobiliari analoghi a destinazione residenziale presso il Comune di Mantova, nel periodo attuale, fortemente gravato dallo stallo delle compravendite immobiliari e caratterizzato da un generale ribasso dei prezzi del mercato immobiliare per beni immobili a destinazione residenziale.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 5154
Ingegnere
PAOLO FILIPPINI
Civile
ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel. [illegible]

Quindi a conclusione delle analisi svolte, alla luce dei valori riscontrati e dei calcoli effettuati, lo scrivente perito ritiene equa e prudenziale l'attribuzione di un valore unitario di stima per mq di S.L.P. (o SNR) pari a:

- **Abitazione** **€/mq 800,00**
- **Cabina elettrica** **€/mq 400,00.**

Tali valori unitari di stima sono stati moltiplicati per le superfici rilevate dallo scrivente e ragguagliate mediante coefficienti specifici dati dalle destinazioni d'uso riscontrate nei vari immobili oggetto di stima.

Pertanto avremo le seguenti valutazioni:

LOTTO N. 1 - IMMOBILI 1-2-3-4 - Comune di Mantova - Foglio 6 – Particella 446 – Subalterni 5 e 56 e Foglio 6 – Particelle 447 e 346

Destinazione d'uso	**Livello di piano**	**SLP (mq)**	**Coeff. di ragguaglio**	**Superficie ragguagliata (mq)**	**Valore unitario (€/mq)**	**Valore di stima (€)**
Appartamento (Immobile 1)	Primo	74,00	100%	74,00	800,00	59.200,00 +
Loggia (Immobile 1)	Primo	4,00	50%	2,00	800,00	1.600,00 +
Cantina (Immobile 1)	Interrato	6,50	50%	3,25	800,00	2.600,00 +
Box auto (Immobile 2)	Interrato	20,00	50%	10,00	800,00	8.000,00 +
Cabina Elettrica (Immobile 3 – particella 447) Propr. 3.074/1.000.0000	Terra	35,00	3.074/ 1.000.000	0,10759	400,00	43,03 +

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA A 5154 PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale BRESCIA

Cabina elettrica (Immobile 4 – particella 346) Propr. 3.074/1.000.0000	Terra	35,00	3.074/ 1.000.000	0,10759	400,00	43,03 +
					TOTALE	**71.486,06**

Eseguiti i calcoli di cui sopra, ne consegue che **la valutazione delle proprietà riconducibili alla ditta [redacted] in Mantova in Via Piero Bottoni senza numero civico, località Ponterosso, sono pari a**

€ 71.500,00

(settantunmilacinquecento/00)

arrotondato in eccesso.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA
A 5154
Ingegnere PAOLO FILIPPINI
Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

LOTTO N. 2

Provincia di Bergamo

Comune di Levate

Immobile 1: capannone produttivo con area cortilizia al piano terra e uffici al piano terra e primo censito al Foglio 7 – Particella 2770 – Subalterno 2.

Punto 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dati Catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Levate (BG) così come segue:

LOTTO N. 2 PROPRIETA' (1/1) SENINI S.P.A. C.F. – P.IVA 01788430179									
	Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez. Urb.	Zona Cens.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
-	-	7	2770	2	D/7	-	-	T/1	€ 5.642,00

Tale immobile è di proprietà della Società Senini S.p.a. in seguito ad atto di compravendita del 27/06/2011 in atti dal 04/07/2011 Rep. n. 91860 presso lo Studio del Notaio Luigi Zampaglione in Vestone (BS).

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA
A 5154
Ingegnere
PAOLO FILIPPINI
Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Punto 2. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 2

IMMOBILE 1

Comune di Levate (BG) - Foglio 7 – Particella 2770 – Subalterno 2

Lo scrivente Tecnico Esperto, per descrivere l'immobile oggetto di stima, si avvale dei dati desunti dalla visura planimetrica catastale e dal rilievo metrico svolto in sito.

Trattasi di un capannone al piano terra con uffici al piano primo e area cortilizia esclusiva esterna di proprietà della società Senini S.p.a. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Levate in zona industriale del medesimo comune, una zona periferica a sud-est del centro abitato, a circa dieci chilometri dal capoluogo orobico.

Il capannone in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è una porzione frazionata di un complesso residenziale a destinazione artigianale produttiva che sorge nella zona industriale del Comune di Levate, ben connessa alla rete stradale e autostradale essendo non lontana dall'uscita autostradale di Dalmine, ubicata sull'A4 – Torino/Trieste. Nella fattispecie, l'opificio produttivo in esame è appena stato oggetto di trasloco da parte della ditta Tecnobody S.r.l. che ha appena cessato un contratto di locazione con la locatrice Senini S.p.a.

Il capannone oggetto di stima e identificato come immobile 1 del lotto n. 2 ha accesso pedonale e carraio al civico 6 di Via dei Caravaggi. Entrati nella proprietà della ditta Senini S.p.a. censita al subalterno 2 della particella 2770 foglio 7 si accede all'area cortilizia esclusiva che circoscrive in lato nord ed est il cespite oggetto di stima. In lato sud ed ovest il capannone confina in aderenza con due altri subalterni di altra proprietà facenti parte della medesima particella 2770.

L'unità immobiliare a destinazione produttiva del piano terra con uffici al piano terra e primo è costituita in lato nord da un ingresso carraio e uno pedonale che si collegano internamente ad un unico spazio destinato a capannone, avente destinazione produttiva, ora praticamente vuoto; in lato nord-est del fabbricato, mediante un ingresso in lato nord affacciato all'area

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA
A 5154
Ingegnere
PAOLO FILIPPINI
Civile
ed Ambientale

cortilizia esclusiva, si accede al blocco uffici che, inglobato nel capannone, si sviluppa sia al piano terra che primo. Al piano terra sono presenti tre uffici con uno spogliatoio antibagno e un bagno. Mediante una scala in ferro, interna al capannone, si accede al piano primo dove trovano ubicazione altri due uffici, un disimpegno e un altro bagno con antibagno/spogliatoio.

Il capannone al piano terra ha un'altezza interna pari a m 6,00 circa, gli uffici hanno un'altezza interna pari a m 2,90 circa al piano terra e a m 2,70 al piano primo.

Il fabbricato, che all'esterno risulta di un unico piano fuori terra, è realizzato mediante struttura portante a travi di copertura a doppia pendenza e pilastri in cemento armato precompresso, le murature perimetrali di tamponamento sono in parte in pannelli prefabbricati in parte in prismi tinteggiati internamente di bianco ed esternamente lasciati faccia-a-vista. Le murature interne e le tramezze del blocco uffici e servizi sono in prismi colorati e laterizi intonacati e tinteggiati; i pavimenti del capannone sono in calcestruzzo lisciato al quarzo mentre i pavimenti degli uffici sono in quadrotti di materiale plastico, i bagni e gli spogliatoi hanno rivestimenti in gres porcellanato e sono completi dei sanitari in ceramica, gli infissi e i serramenti degli uffici e servizi sono in PVC con vetri doppi, le porte interne sono tamburate cieche in legno e/o PVC, le porte di ingresso al capannone e agli uffici sono in metallo e PVC con maniglioni antipanico mentre il portone carraio è in metallo e PVC ed è del tipo scorrevole con chiusura a libro. Alcuni finestroni laterali ubicati in lato est e nord consentono l'illuminazione naturale del blocco interno degli uffici, mentre i lucernari della copertura consentono l'illuminazione naturale del capannone.

Il capannone e gli uffici sono dotati di impianto elettrico, di illuminazione, citofonico e idraulico. Gli uffici sono riscaldati e raffrescati mediante ventilconvettori con generazione del calore assolta da una pompa aria aria, il capannone è riscaldato mediante aerotermi a gas del tipo "Robur" ma essendo stati installati dalla ditta locataria verranno rimossi a breve, lasciando lo stesso sprovvisto di riscaldamento invernale. L'acqua calda sanitaria per i servizi igienici è prodotta da boiler elettrici.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale BRESCIA

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 03[illegible]

Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di qualità discreta e in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'area cortilizia esterna esclusiva è pavimentata con piastrelle per esterni.

La costruzione del complesso produttivo risale all'anno 2002, pertanto l'immobile è definibile come recente.

L'immobile così come descritto e individuato nel Comune di Levate al Foglio 7 – Particella 2770 – Subalterno 2, ha una superficie commerciale (SC) così riassumibile:

IMMOBILE 1 – Sub 2

- Capannone al piano terra, SC mq 520,00 (cinquecentoventi/00) circa;
- Uffici al piano terra e primo, SC mq 166,00 (centosessantasei/00) circa;
- Area cortilizia esterna esclusiva, S mq 980,00 (novecentoottanta/00) circa.

Destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria residua del sito

Gli immobili oggetto di stima sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Levate (BG), approvato con Delibera Consigliare Comunale n. 27 del 09/11/2012, nel **"Sistema di Produzione – PC – Produttivo Consolidato" (Art. 4.2.1).** In tali zone è ammessa la destinazione produttiva.

Il sedime sul quale è edificato il capannone oggetto di stima di superficie fondiaria pari a circa mq 1.530,00, secondo l'indice di utilizzo fondiario (Uf <= 0,80) e il rapporto di copertura (Rc <= 50%), consente un eventuale e contenuto ampliamento volumetrico attuabile mediante sopralzo (altezza massima consentita m 10,00) o mediante nuova addizione al corpo di fabbrica in essere, tenendo conto della distanza dai confini e dal distacco da strade o altri fabbricati e previa approvazione del progetto di ampliamento dall'Ufficio Tecnico Comunale di Levate (BG).

Punto 3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Altresì alla data del sopralluogo lo scrivente Tecnico Esperto accerta che l'immobile sopradescritto risulta di piena proprietà (1/1) della ditta [redacted]

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 0[illegible]

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta semivuoto (sono presenti ancora alcuni mobili e macchinari) in quanto oggetto di trasloco per contratto di locazione cessato da parte della ditta [redacted]

Punti 4 - 5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

In seguito a ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente Tecnico presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Brescia in data 04/03/2014 sui fabbricati oggetto di stima, escluse la trascrizione a favore relativa alla compravendita degli stessi immobili oggetto di stima e la trascrizione relativa all'apertura del concordato preventivo, gravano alla data del 03/03/2014 le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE contro** del 10/05/2013 – Reg. Part. 497 Reg. Gen. 4572, **IPOTECA GIUDIZIALE** Rep. n. 2828/2013 del 04/04/2013 derivante da decreto ingiuntivo di capitale pari a € 100.678,18, spese € 2.338,00 per un totale di € 150.000,00 a favore d[redacted] gravante sugli immobili oggetto di stima.

Punto 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile della Società Senini S.p.a. ubicato in Via dei Caravaggi n. 6 risulta regolarmente edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Levate (BG):

- *D.I.A. prot.. n. 118/2002 del 18/03/2002 prot n. 2554/10 per nuova costruzione di insediamenti produttivi;*
- *D.I.A. prot.. n. 153/2002 del 13/11/2002 prot n. 8870/10 per varianti di progetto.*

L'immobile pertanto risulta conforme dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie. Dall'esame dei titoli autorizzativi e i provvedimenti edilizi esistenti si evidenzia la mancanza delle certificazioni relative alla fine lavori e alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

Le planimetrie catastali in atti, depositate presso l'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Bergamo e relative all'immobile oggetto di

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA
A 5154
Ingegnere PAOLO FILIPPINI
Civile ed Ambientale

stima, risultano conformi all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'U.T. del Comune di Levate (BG).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione dell'immobile, la sua identificazione catastale, l'ubicazione all'interno del Comune di Levate, la sua consistenza e lo stato di possesso del bene immobile.

Si è tenuto conto, nella valutazione dell'immobile, dell'anno di costruzione e quindi del suo grado di vetustà e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato della società [redacted] è localizzati nel Comune di Levate, in un tessuto urbano a destinazione prevalentemente artigianale e produttiva, in una posizione periferica all'interno del comune bergamasco situato a circa dieci chilometri dalla città orobica e a pochi chilometri dal casello autostradale di Dalmine, in una zona quindi spiccatamente manifatturiera e industriale, discretamente servita e ben connessa alla rete stradale e autostradale.

Si è tenuto conto di tutte le caratteristiche precedentemente descritte, quali finiture esterne, finiture interne, vedute, affacci, distribuzione interna degli spazi, indipendenza o meno della proprietà, posizione all'interno del contesto produttivo, tipologia e funzionalità degli impianti tecnologici presenti. Di tali elementi si è tenuto conto nei calcoli e nella valutazione applicando gli opportuni coefficienti e considerando le relative incidenze date anche dalle parti comuni, il cui valore è ricompreso nei valori di stima sottoelencati.

Si è tenuto conto della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" edita dalla Agenzia delle Entrate. In particolare per il Comune di LEVATE (BG), in Fascia Intero Territorio Comunale:

- il valore unitario per <u>CAPANNONI PRODUTTIVI</u> in stato conservativo NORMALE varia da €/mq 410,00 a €/mq 620,00;
- il valore unitario per <u>UFFICI</u> in stato conservativo NORMALE varia da €/mq 750,00 a €/mq 980,00;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA BRESCIA
A 5154
Ingegnere
PAOLO FILIPPINI
Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax [illegible]

Eseguiti i calcoli di cui sopra, ne consegue che **la valutazione delle proprietà riconducibili alla ditta [redacted] in Mantova in Via Piero Bottoni senza numero civico, località Ponterosso, sono pari a**

€ 384.800,00

(trecentoottantaquattromilaottocento/00).

CONCLUSIONI

I beni immobili ubicati in Mantova e individuati come LOTTO n. 1 in Via Piero Bottoni senza numero civico, immobili censiti al Foglio 6, Particella 446, Subalterno 5 (appartamento al piano primo con cantina al piano interrato), al Foglio 6, Particella 446, Subalterno 56 (box auto al piano interrato), al Foglio 6 Particelle 447 e 346 (cabine elettriche comuni ai lottizzanti) e il bene immobile ubicato in Levate (BG) e individuato come LOTTO n. 2 in Via dei Caravaggi n. 6, immobile censito al Foglio 7, Particella 2770, Subalterno 2 (capannone al piano terra con uffici al piano terra e primo e corte esclusiva esterna) **vengono valutati per i diritti di piena proprietà della società SENINI S.P.A.**

€ 456.300,00

(quattrocentocinquantaseimilatrecento/00).

Dichiarando di aver fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi, letta la presente perizia di stima, la confermo e sottoscrivo.

Brescia, lì 27/03/2014

IL PERITO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

ALLEGATI

LOTTO 1 – Immobili in Mantova – Via Piero Bottoni snc

a) Ortofoto degli immobili oggetto di stima;
b) Estratti dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova relativi agli immobili oggetto di stima;
c) Estratti catastali;
d) Rilievo Fotografico;
e) Esito ispezione ipotecaria;
f) Permesso di costruire e DIA per varianti di progetto.

LOTTO 2 – Immobile in Levate (BG) – Via dei Caravaggi n. 6

a) Ortofoto dell'immobile oggetto di stima;
b) Estratti dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Levate relativi agli immobili oggetto di stima;
c) Estratti catastali;
d) Rilievo Fotografico;
e) Esito ispezione ipotecaria;
f) DIA – Denunce inizio attività.

LOTTO 3 – Immobili in Carpenedolo – Località Livelli n. 18/a (oggetto di perizia relativa al Concordato Preventivo n. 7/2014 – Giudice Dott. Paolo Bonofiglio, Commissario Giudiziale Dott. Flavio Rada)

a) Visura catastale;
b) Trascrizione decreto di apertura Concordato Preventivo n. 6/2014 – Senini S.p.a.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

LOTTO 1

ALLEGATO A – ORTOFOTO 1

Riquadrato in rosso l'appartamento al piano primo con pertinenze al piano interrato di Via Piero Bottoni snc in Mantova – località Ponterosso.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA - BRESCIA - A 5154 Ingegnere PAOLO FILIPPINI Civile ed Ambientale

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044