

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione specializzata impresa

Fallimento: n. 29/2019

OMISSIS

e del socio OMISSIS

Giudice Delegato: Dott. OMISSIS

Curatore: Dott. OMISSIS

* * * * *

STIMA DEI BENI IMMOBILI

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n° 2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A-5109, e nell'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n°718, è stata nominata perito dal curatore del fallimento in epigrafe al fine di stimare il compendio mobiliare ed immobiliare di titolarità della fallita.

* * * * *

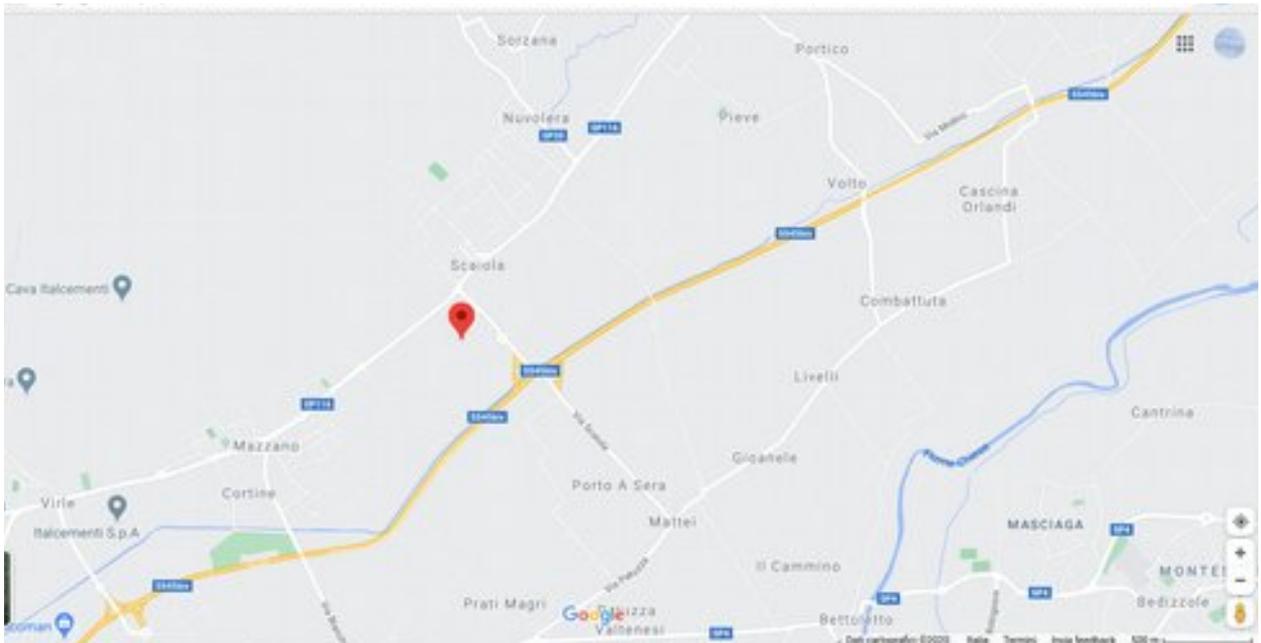
Nella presente relazione si provvederà a dar risposta alla parte di quesito relativa AL CAPANNONE INDUSTRIALE ubicato in comune di Nuvolera via Cristoforo Colombo n.9 ed identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 20 particella 131, rimandando ad altra specifica relazione per gli altri beni del compendio fallimentare.

A - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

L'immobile oggetto della presente relazione è un capannone industriale ubicato in Nuvolera, via Cristoforo Colombo n.9, come da mappa e fotografia aeree seguenti:



Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia - tel e fax 030 39 49 67



in zona industriale di Nuvolera, in posizione comoda rispetto alle principali vie di comunicazione locali.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 20 particella 131 categoria D/7 r.c. 4.390,00 €, come da visura catastale **allegato 1**.

Il mappale 131 confina, come da estratto di mappa catastale **all. 2**, partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle 130, 98 (via Cristoforo Colombo), 132, 15 e 13.

Il capannone ha accesso da via Cristoforo Colombo mediante un cancello carraio elettrico ed uno pedonale e presenta un'area cortilizia esclusiva di circa 700 mq sui quattro lati, come visibile da planimetria catastale **all. 3**.

L'immobile nel complesso è realizzato in c.a. prefabbricato con copertura piana e tamponature in pannelli prefabbricati. La pavimentazione negli uffici e servizi è in piastrelle monocottura e nel capannone è in battuto di cemento. Negli uffici il sono presenti condizionatori e termoconvettori mentre nella zona di produzione vi è impianto con riscaldatori a gas a soffitto e e raffrescamento con torrini elettrici.

Entrando nell'immobile sul lato sinistro è presente un corpo uffici su due piani fuori terra, per una superficie di circa 84 mq per piano. Sono presenti piccole difformità di suddivisione interna rispetto alla planimetria catastale.

Il capannone nel complesso occupa una superficie di circa 450 mq e si presenta in condizioni generali normali anche se si segnala effetto di infiltrazioni meteoriche nell'angolo sud ovest.

È presente un carroponete della portata di 5 tonn, che sarà valutato insieme con l'immobile, tenendo conto che una valutazione in ipotesi di rimozione con collocazione

in altra sede risulterebbe sicuramente meno vantaggiosa per la procedura, stanti i costi di rimozione, trasporto ed adattamento alla nuova sede. Il valore terrà conto dello stato dei beni e quindi sarà al netto degli eventuali costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di eventuale smaltimento per rifiuti presenti presso il sito.

Si precisa che la presente descrizione è sommaria e non va presa come indicazione vincolante delle caratteristiche dell'immobile, la cui valutazione deriva da analisi sia di dettaglio sia complessive, non necessariamente completamente esplicitate nella descrizione stessa.

C - STATO DI POSSESSO

Come indicato e meglio precisato nell'ispezione ipotecaria ricevuta dal curatore **allegato 4**, cui si rimanda per maggior precisione ed integrale analisi, si ha la seguente provenienza:

atto di assegnazione a socio di cooperativa trascritto a Brescia il 26/10/1990 ai n.ri 29707/20413

mutamento di denominazione o ragione sociale trascritto a Brescia il 23/04/2002 ai n.ri 17796/11079

atto di trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà trascritto a Brescia il 08.02.2017 ai n.ri 5204/3212

trasformazione di società trascritta a Brescia il 13.02.2017 ai numeri 5731/3542

atto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione trascritto a Brescia il 21/08/2018 ai n.ri 38176/24603

locazione ultraventennale trascritta a Brescia il 21/08/2018 ai n.ri 38177/24604

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'esame della stessa ispezione ipocatastale **all. 4** sono emerse le formalità elencate di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta il 21/01/2010 ai n. 2451/560

per un totale di € 340.000,00 a fronte di un capitale di 170.000,00 per la durata di 10 anni

- Ipoteca giudiziale iscritta il 30/08/3018 ai n.ri 39012/6620 per € 650.000,00 a fronte di un capitale di 604.548,42

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato telematicamente presso l'ufficio tecnico del comune di Nuvolera, relativamente agli immobili del presente lotto sono emersi i seguenti titoli

allegati 5.

- Concessione edilizia n° 42/1988, P.E. 65/86 prot. 1799 del 17/06/1988 per costruzione di nuovi capannoni e abitazioni
- Concessione edilizia n° 27/1989 P.E. 65/86 prot. 239 del 03/03/1989 per costruzione recinzioni.
- Concessione edilizia n° 72/1990 P.E. 65/86 prot. 239 del 07/10/1990 per variante alla CE 42/88
- segnalazione certificata di inizio attività 0146500 12/12/2018 per sanatoria intervento realizzato in data 08/11/1991
- Agibilità del 12/12/2018

Rispetto allo stato di fatto, almeno con riferimento alle concessioni edilizie ricevute telematicamente dall'ufficio tecnico del comune di Nuvolera (avendo effettuato la richiesta di accesso agli atti in piena emergenza sanitaria, non è stato concesso alla sottoscritta di accedere di persona agli uffici tecnici e si è ricevuta la documentazione richiesta tramite trasferimento massivo telematico) si riscontra una marginale difformità edilizia, in particolare per quanto riguarda le divisorie gli uffici al piano terra dell'immobile. La valutazione finale sarà espressa già al netto degli eventuali costi di sanatoria.

Dall'ispezione al catasto energetico risulta attestazione di prestazione energetica **all 6.**

G - VALORE DEL BENE E COSTI

Il bene in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di:

- natura e consistenza dello stesso,
- stato e caratteristiche
- fruibilità e possibilità di frazionamento
- vetustà
- necessità di sanatorie e demolizioni
- eventuale presenza di materiale da smaltire
- perdurante crisi del settore immobiliare, acuita dalla recente emergenza sanitaria
- tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Alla data di redazione della presente relazione ci si trova purtroppo in una situazione di estrema incertezza a causa delle recenti e non ancora concluse problematiche relative

alla pandemia Covid 19, che ha interessato e continua ad interessare la nostra nazione e il mondo intero.

Tra i vari effetti negativi derivanti dalla corrente situazione, vi è l'innegabile difficoltà in cui sono giunte a versare le piccole e medie attività commerciali ed industriali. Vi è evidenza in ogni fonte di informazione del fatto che una quota consistente delle attività attive a inizio anno 2020 purtroppo ad oggi non hanno più riaperto i battenti dopo il lockdown e probabilmente si assisterà ancora ad effetti di chiusura di svariate attività e pertanto il bacino di interessati all'immobile in questione si ridurrà e di conseguenza questo determinerà un effetto di contrazione del valore nel breve e medio termine per poter procedere ad una alienazione in tempi ragionevoli.

Al fine di tener in debita considerazione tale aspetto, tenendo conto comunque che al momento non sono disponibili dati che consentano di quantificare con precisione gli effetti della crisi sul mercato immobiliare in generale la sottoscritta provvederà ad effettuare innanzitutto una valutazione "pre-covid". Tale valutazione non potrà che rappresentare un limite superiore, un tetto massimo del valore del bene ad oggi. Si provvederà poi, sulla base delle informazioni al momento reperibili nel settore immobiliare, ad esprimere un coefficiente di riduzione della stima che possa ritrarre la valutazione riconducendola alla situazione post-covid, tenendo conto delle limitazioni precedentemente esposte.

Per la valutazione "pre-covid" si farà riferimento ai valori tabellati delle pubblicazioni ufficiali confrontate con indicazioni ricevute da operatori del settore esperti della zona per cercare di individuare un range coerente con le caratteristiche del bene in oggetto.

In base al listino degli immobili di Brescia e provincia edito da ProBrixia confrontato con i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate nella zona in questione si ha un valore per immobili industriali dell'età di quello in oggetto che va da 330,00 €/mq a 415,00 €/mq.

In base a tali considerazioni si ha una stima arrotondata, pre-COVID, che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, della marginale non conformità edilizia e/o catastale e degli eventuali costi di smaltimento, per l'immobile in questione come da tabella seguente:

Descrizione	mq	€/mq	€
Capannone industriale	450	300	€ 135.000,00
Corpo uffici e servizi	168	450	€ 75.600,00
Area esterna	700	20	€ 14.000,00
Carroponte	a corpo		€ 10.000,00

totale valore di mercato

€ 234.600,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 10% per tener conto della vendita forzosa, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dell'incertezza legata alla problematica sanitaria mondiale corrente, per una **valore finale per vendita forzosa arrotondato di 190.000,00 €.**

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e delle quote di parti comuni sia al netto dei costi di sanatoria, regolarizzazione e smaltimento qualora presenti.

* * * * *

Ritenendo di aver fornito risposta alla parte di quesito relativa al lotto in oggetto, la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia 19/01/2021

Il perito
Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".

ALLEGATI

- 1 visura catastale
- 2 planimetria catastale
- 3 estratto di mappa
- 4 ispezione ipotecaria
- 5 concessioni
- 6 APE