

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 180/2021

Giudice Delegato : Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

Curatore Fallimentare : Dott. Michele Cattaneo
Studio Nassini & Associati
Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy
Office: +39 030.223262
E-mail: cattaneo@studionassini.it

PARERE TECNICO ESTIMATIVO

DI CUI AL QUESITO POSTO DAL CURATORE FALLIMENTARE IN DATA 10/02/2025

Esperto stimatore incaricato:

Dott. Matteo Negri

Con studio in viale Europa 35

25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Office: + 39. 030.7402172 (6)

Il sottoscritto **Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (BS) in viale Europa n.35, Tel. +39 030 7402172 (int. 6), iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 248/2010, nominato in data 29/12/2021 quale esperto stimatore,

CON RIFERIMENTO

- a. alla procedura concorsuale di cui al **Fallimento n. 180/2021** denominato

- b. all'*asset* immobiliare sito nel comune di Volongo (CR), posizionato tra via Aldo Moro e via Padania, quale **area attualmente inediticata** di circa **8750 m²** (Cfr. All n. **01**) ed individuata
 - al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio n. **01**, in particolare al:
 - mappale **341**, vigneto Cl. 2, Ha 0.55.65, R.D. € 41,67 e R.A. € 34,49;
 - mappale **360**, semin. irrig. Cl.1, Ha 0.23.80, R.D. € 19,67 e R.A. € 15,98;
 - mappale **361**, semin. irrig. Cl.1, Ha 0.08.05, R.D. € 6,65 e R.A. € 5,40;
 - nello strumento urbanistico vigente in zona **D "Ambito produttivo di espansione"** ed in particolare tra il Comparto di Trasformazione **CT2** e **CT3** di via Padania Sud;

- c. alla esplicita **richiesta di parere tecnico** pervenuta dal curatore Dott. Michele Cattaneo in data 10 febbraio 2025 (Cfr. All n. **02**);

PREMESSO CHE

- d. da diversi anni sul terreno in esame insistono **grandi cumuli di inerti** di varia natura e, soprattutto, di **rifiuti di diverse tipologie e quantità** (Cfr. All n. **03**);

- e. il Comune di Vologno, con comunicazione di cui al prot. n. 1417 del 30.03.2019 e prot. n. 1778 del 24.03.2022, segnalava la necessità di **intervenire urgentemente** con un intervento risolutivo di pulizia e smaltimento dei rifiuti (Cfr. All n. **04**);
- f. suddetto compendio immobiliare è pervenuto alla _____ a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. G. Battista Calini del 03/04/2019 di cui al rep. 106758/37864, dal Fallimento n. 128/2013 denominato _____
(Cfr. All n. **05**);
- g. il prezzo di vendita, in virtù delle **gravi problematiche** sopraesposte, è stato fissato in soli **26.000 Euro**, corrispondente a circa 3 €/m²;
- h. in data 10/05/2022 la curatela, a mezzo di ditta specializzata nel settore delle bonifiche ambientali, ha fatto valutare l'onere di smaltimento rifiuti di cui al precedente punto d):
- da 4.000 a 5.000 Euro più IVA quale attività di *audit*, mappatura e prelievo dei materiali da analizzare da parte di soggetto abilitato;
 - da **120.000** a **150.000** Euro più IVA quale **pulizia e smaltimento dei rifiuti presenti esclusivamente sul solo soprassuolo** (Cfr. All n. **06**);
- i. su esplicite indicazioni della curatela lo scrivente effettuava in data 23/05/2022 un giudizio di stima sommario (*expertise*) sulla valorizzazione dei cespiti in esame (Cfr. All. n. **07**), determinando:
- 1) in 222.500 Euro il più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie, senza alcun gravame opponibile e senza alcuna costrizione ed onere di bonifica;
 - 2) da **10.000** a **26.000** Euro il valore di vendita coattiva (espropriativa) quale potenziale prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 c.p.c., tenuto conto delle importanti obbligazioni a carico del

futuro acquirente, ovvero degli adempimenti ed oneri di **bonifica del solo soprassuolo**, in forma ottimistica delle condizioni generali dei luoghi;

- j. i valori di stima indicati al precedente punto i) **non tengono conto**, per assenza di puntuali, onerose e specifiche indagini, **di eventuali ed ulteriori oneri di bonifica del sottosuolo**, quale importante rischio d'impresa a carico del futuro aggiudicatario;

RILEVATA

la richiesta della curatela di esprimere un giudizio tecnico sulla congruità di un'offerta irrevocabile di acquisto da parte di un soggetto terzo per la somma complessiva di 15.000 Euro, con l'impegno e l'obbligo dello stesso di sostenere qualsiasi onere e spesa per liberare l'area e smaltire in maniera corretta e risolutiva i rifiuti ivi presenti (Cfr. All. n. 08);

PRESO ATTO

- k. delle **oggettive difficoltà** di alienare un'area impegnata da **una grande quantità di riurti**;
- l. del perdurare delle condizioni di **degrado generale** del contesto ambientale;
- m. del **costante aggravio della situazione di abbandono di rifiuti nel tempo**, il tutto come meglio evidenziato nel *report* fotografico dello stato di fatto dei luoghi ad epoche differite (da febbraio 2022 a febbraio 2025) di cui all'allegato 3);
- n. dell'incertezza di potenziali fenomeni di **inquinamento del sottosuolo** attualmente non rilevabili;
- o. che l'ultima alienazione coattiva ha richiesto ben **tre dici esperimenti di vendita** prima di addivenire all'assegnazione definitiva dei cespiti (Cfr. All n. 09);
- p. che la precedente vendita avvenuta nel 2019, al prezzo di soli 26.000 Euro, riportava una situazione di degrado meno rimarcata rispetto all'attualità;

- q. degli **elevati costi di indagine e di bonifica** eventualmente a **carico della Procedura**, così come esplicitati nel preventivo di cui all'allegato 06);
- r. della **fase di recessione del mercato immobiliare**, attestata dal numero **limitato di compravendite** di opifici e laboratori artigianali in Volongo (Cfr. All n. **10**);
- s. che la **destinazione d'uso e le capacità edificatorie** delle aree **sono rimaste di fatto invariate** nel tempo, il tutto come esplicitato nei diversi CDU rilasciati dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Volongo rispettivamente in data 02/2019 - 03/2022 e 02/2025 (Cfr. All n. **11**);

TUTTO QUANTO SOPRA ESPRESSO

lo scrivente professionista esprime un giudizio economico tendenzialmente positivo sulla sola ed unica offerta irrevocabile di acquisto del 04/02/2025, pervenuta alla Curatela a firma della soc. Omissis (Cfr. All. 07).

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

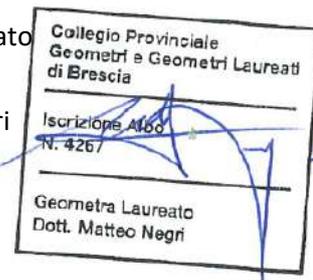
La presente relazione tecnica consta di n. **05** pagine e n. **11** allegati.

Palazzolo s/Oglio, lì 16/02/2025.

F.to

L'esperto incaricato

F.to Matteo Negri



RICS[®]
Registered
valuer



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

ALLEGATO 01

Inquadramento dei beni in esame riconducibili alla procedura fallimentare 180/2021.

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

Comune di Vologno _ CR



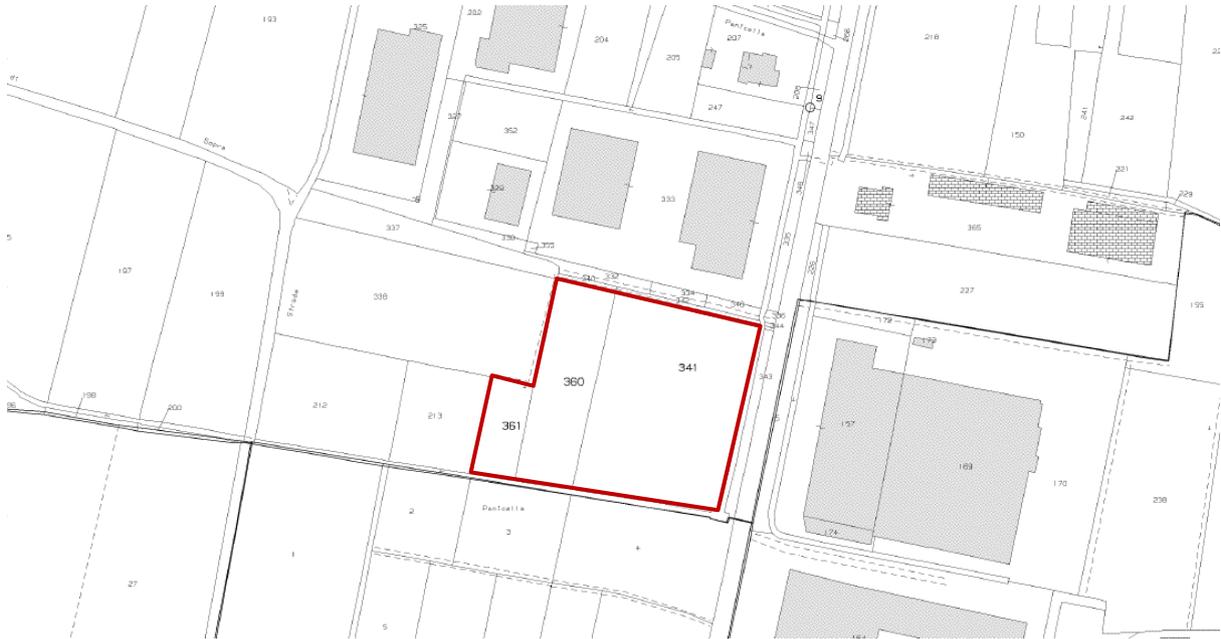
Fonte _ <https://www.google.it/intl/it/earth/index.html>

Particolare area in esame

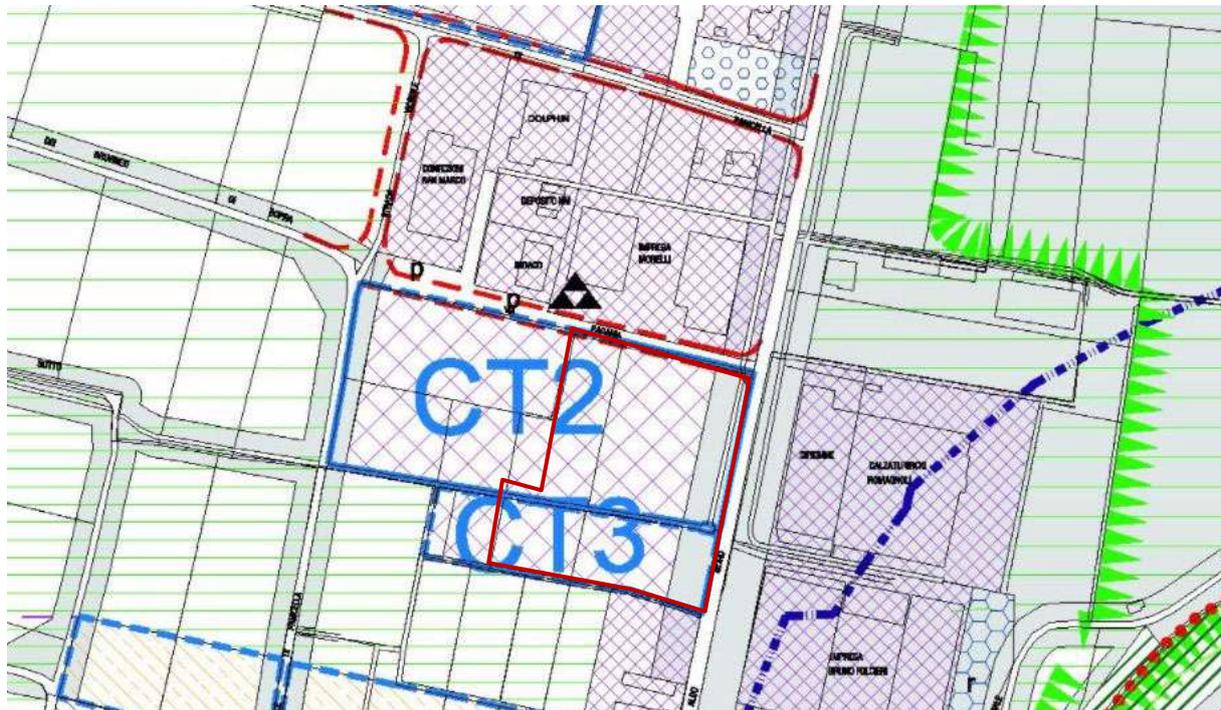


Fonte _ <https://www.google.it/intl/it/earth/index.html>

ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PGT



D AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE

ALLEGATO 03

Report fotografico della situazione dell'area di proprietà del Fallimento 180/2021 in Volongo.

Immagini al 11/02/2022 (primo sopralluogo in presenza del Curatore).























ALLEGATO 07

Expertise di massima sul valore di mercato e valore di vendita forzata di cui all'art. 568 cpc.

PRIMA METODO DI VALUTAZIONE
MARKET ORIENTED - CONFRONTO DI MERCATO

RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: UTILIZZO ASKING PRICE AI SENSI DELL'ART. 4 NORMA UNI 11612/2015

FONTE DATO	COMUNE	DISTANZA	DESTINAZIONE	i.f	URBANIZZATO	RICHIESTA (Euro)	AGGIUSTAMENTI			VALORE CORRETTO (€)	SUPERFICIE (m ²)
	COMPARABLES	SUBJECT	AREA EDIFICAB.				SCONTO AREE	LOCALIZZ.	URBANIZ.		
rif. 92776788	Asola	13 km	industriale	66%	SI	375.000,00 €	-15%	11,43%	-43,75%	197.544,64 €	5800
rif. 82001230	Pralboino	11 Km	industriale	60%	SI	600.000,00 €	-15%	-9,30%	-43,75%	191.686,05 €	8700
rif. 93221132	Castel Goffredo	23 km	industriale	ND	SI	845.000,00 €	-15%	11,43%	-43,75%	445.133,93 €	13000
rif. 70134762	Sospiro	22 Km	industriale	ND	NO	420.000,00 €	-15%	-2,50%	0	346.500,00 €	15100
rif. 93805622	Cignone	20 Km	industriale	ND	NO	54.000,00 €	-15%	-2,50%	0	44.550,00 €	2500
									Σ	1.225.414,62 €	45100
Valore medio	aree edificabili in Volongo da urbanizzare			27,17 €							
	aree edificabili in Volongo urbanizzate			39,06 €							

Aggiustamenti dei dati rilevati (asking price di cui alla norma UNI 11612:2015 - art. 4.1)

Trattativa	Domanda/offerta	in condizioni di libero mercato per aree edificabili artig.		-15%
Localizzazione	Volongo	Asola	350 €	11,43%
OMI	Volongo	Pralboino	430 €	-9,30%
Capannoni	Volongo	390 € Castel Goffredo	350 €	Aggiustamento 11,43%
Normali	Volongo	Sospiro	400 €	-2,50%
	Volongo	Cignone	400 €	-2,50%
Urbanizzazione*	Urbanizzato	32 € Non urbanizzato	18 €	Aggiustamento -43,75%

*fonte: determinazione valori IMU aree edificabili Comune Volongo D.G.C. 92 del 18/12/2021

ANALISI SUBJECT SENZA GRAVAMI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SUPERFICIE	Foglio 01 mappale 341	5565	m ²
	Foglio 01 mappale 360	2380	m ²
	Foglio 01 mappale 361	805	m ²
	Totale sup. catastale	8750	m ²

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	27,17 €	8750	=	237.746,74 €	235.000,00 €
----------------------------------	---------	------	---	--------------	--------------

SECONDO METODO DI STIMA**METODO TRASFORMAZIONE**

In assenza di un metaprogetto, planivolumetrico, progetto esecutivo con analisi dei costi, le informazioni riportate si intendono di massima, orientative, indicative e non probatorie

ID Foglio	ID Mappale	SUP. m ² (catastale)	Area edificabile
1	341	5565	
	360	2380	
	361	805	
			riporto 8750,00
Zona "D- Ambito produttivo di espansione"			
Zona PGT da CDU	Art. 22 NTA appartenenti al comparto di trasformazione CT2		
Doc di Piano "indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione"			

IPOTESI SVILUPPO DATI STEREOMETRICI PER STIMA POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Destinazione uso principale: produttive secondarie industria e artigianato di produzione

Si precisa che la proprietà in esame corrisponde ad una quota rispetto all'intero ambito CT2

Si potrebbe necessitare di uno stralcio in fase di adozione

INDICE	lut - indice utilizzabilità territoriale 7500 m ² /ha	%	0,75
	luf - indice utilizzabilità fondiaria 0,80 m ² /m ²	da definirsi con PA	
RC	Rapporto di copertura	%	0,50
	Df - distanza parete finestrata	ml.	10,00
	Rdh - rapporto altezza distanza		2/1
Distanze	Dc - Distanza dal confine	ml.	5,00
	Rhs - Rapporto altezza strada	ml.	1/1
	Ds - Distanza strada	ml.	5,00
	H - altezza edificio	ml.	10,00
Altro	Np - numero piani fuori terra	n	3
	Ri - Rapporto di impermeabilizzazione	%	85,00
SLP	Max edificabile	Su lut	m ² 6562,50
Superficie coperta	Max coperto	su territoriale	m ² 4375,00
Standard da reperire	Calcolati su SLP	%	10,00
Standard da cedere	Minimo	m ²	656,25

Sviluppo subjecet

Calcolo superficie SLP	PT da SLP max PGT	4375,00	m ²
	P1	2187,50	m ²
	Sommano	6562,50	m ²

Destinazione ipotizzata	SEL	i.m.	u.m.	Comm.
PT opificio	4375,00	100%	m ²	4375,00
P1 soppalchi	2187,50	80%	m ²	1750,00
Piazzali - aree	3718,75	10%	m ²	371,88
			Totale com.	6496,88

Analisi di mercato Expertise

Utilizzo asking price norma UNI 11612:2015	sconto trattativa D/O	10% Per capannoni
Fonte dato rif 28102	Immobiliare.it	
Parte venditrice	Fondo immobiliare	
Prezzo richiesto	1208000 €	
Prezzo scontato	1087200 €	
Superficie commerc.	3000 m ²	
Anno costruzione	1990	
Classe energetica	G	
Adeguamento sismico	no	

Incidenza prezzo	362,4 €/m ²
Vetustà d'impianto	32 anni
Vita utile attesa	80 anni
Aggiustam. Subject	60% Nuovo contro usato con deprez. Lineare
Prezzo corretto finale	1739520 €
Inc. prezzo corretto	579,84 €/m ²
Arrotondato	580 €/m ²

Superficie commerciale subject	riporto	6496,88
VALORE DI MERCATO IN OUTPUT mediante expertise	€	3768188
	arrotonda €	3.800.000

ANALISI DEI COSTI IN INPUT _ POSTE PASSIVE IN ENTRATA (COSTI DI MASSIMA INDICATIVI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE)

	Descrizione voci di spesa soggetto attuatore	Sviluppo voci di spesa			IMPORTI [€]	%
OBBLIGHI	Oneri di urbanizzazione primaria			Non dovuti	- €	
COMUNALI	Oneri di urbanizzazione secondaria + smaltimento rifiuti			Stimato	40.000,00 €	2,08%
(OC)	Contribuzione sostengno PA e/o eventuali standard qualità aggiuntivi			Ipotizzati	35.000,00 €	
				Sommano	75.000,00 €	
ONERI PER	Opere di urbanizzazione primaria e standard lottizzazione da cedere			Stimato	150.000,00 €	4,57%
URBANIZZAZI	Spese tecniche opere primarie	150.000,00 €	10,00%	15.000,00 €	15.000,00 €	
ONI (OU)				Sommano	165.000,00 €	
COSTI	Opificio prefabbricato con impianti ordinari	PT opificio	450,00 €	4.375	1.968.750,00 €	85,99%
EDIFICATORI	Incidenza costo P1 (80%)	P1 soppalchi	360,00 €	2.188	787.500,00 €	
(CE)*		Piazzali - aree	50,00 €	3.719	185.937,50 €	
	Spese tecniche		2.942.187,50 €	5,50%	161.820,31 €	
				Sommano	3.104.007,81 €	
VARIE (V)	Varie - imprevisti cantiere	2.942.187,50 €	1,00%		29.421,88 €	0,82%
				Sommano	29.421,88 €	
				TOTALE SPESE PARZIALE	3.373.429,69 €	
UTILE	Utile medio ordinario (risk free + premium + equity) senza on. finanziari	€	3.373.429,69	7,00%	Totale su costi	236.140,08 €
IMPRESA (U)					Sommano	236.140,08 €
					TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	3.609.569,77 €
						100%

NOTA _ come indicato negli standard di valutazione nazionali (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa IV Ed. _ Cap. 4 e L.G. ABI/2015 R.1.2.3.1) non si considerano nella determinazione del valore di mercato le spese di transazione, (notaio, imposte, etc.) e di trascrizione.

* Vedasi anche riscontro analisi sommaria derivante da simulazione del CRESCME

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE

ANALISI FLUSSO DI CASSA (DCF)

Valore Iniziale

Durata intera operazione immobiliare
Periodo semestrale

anni DCF 2

Nr. semestri DCF 4

	Da analisi ricavi	Hp variaz. prezzi	Valore futuro
Analisi compravendite	3.800.000 €	0,00%	€ 3.800.000,00
Valore futuro		riporto	€ 3.800.000,00
Costi edificazione		Incidenza %	importi
OC Obblighi comunali		2,08%	€ 75.000,00
OU Oneri per urbanizzazione		4,57%	€ 165.000,00
CE Costo edificatorio		85,99%	€ 3.104.007,81
V Varie ed eventuali		0,82%	€ 29.421,88
U Utile del promotore		6,54%	€ 236.140,08
Totale costi dell'operazione immobiliare		100,00%	€ 3.609.569,77
Saggio di sconto annuo			2,50%
Saggio di sconto: costo denaro annuo			
Saggio di sconto semestrale		<u>semestrale</u>	1,24%

Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato

n.	OC	OU	CE	V	U	Acconti operatore
0	0%	30%	10%	15%	20%	20%
1	50%	30%	10%	15%	20%	20%
2	0%	15%	20%	15%	20%	20%
3	50%	15%	25%	25%	20%	20%
4	0%	10%	35%	30%	20%	20%
Tot.	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sviluppo del flusso di cassa diacronico

T.	OC	OU	CE	V	U	Acconti operatore	Posta netta	VAN
0	€ -	€ 49.500,00	€ 310.400,78	€ 4.413,28	€ 47.228,02	€ 760.000,00	€ 348.457,92	€ 348.457,92
1	€ 37.500,00	€ 49.500,00	€ 310.400,78	€ 4.413,28	€ 47.228,02	€ 760.000,00	€ 310.957,92	€ 307.142,34
2	€ -	€ 24.750,00	€ 620.801,56	€ 4.413,28	€ 47.228,02	€ 760.000,00	€ 62.807,14	€ 61.275,26
3	€ 37.500,00	€ 24.750,00	€ 776.001,95	€ 7.355,47	€ 47.228,02	€ 760.000,00	-€ 132.835,44	€ 128.005,36
4	€ -	€ 16.500,00	€ 1.086.402,73	€ 8.826,56	€ 47.228,02	€ 760.000,00	-€ 398.957,31	€ 379.733,31
Tot.	€ 75.000,00	€ 165.000,00	€ 3.104.007,81	€ 29.421,88	€ 236.140,08	€ 3.800.000,00	€ 190.430,23	€ 209.136,85
						Valore di mercato area arrotondato	€	210.000,00
						Sup. territoriale		8750,00
						Incidenza €/m ² territoriale da urbanizzare		24,00

RECONCILIATION

VALORE DI MERCATO

Metodica	Stima	peso
Marjet oriented	€ 235.000,00	50%
Trasformazione	€ 210.000,00	50%
Valore attestato	€ 222.500,00	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione (fruttuosità) medio annuo settore

Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili

IPOTESI 2 - Costi bonifica medi

Da Market oriented e DCF

€ **222.500,00**

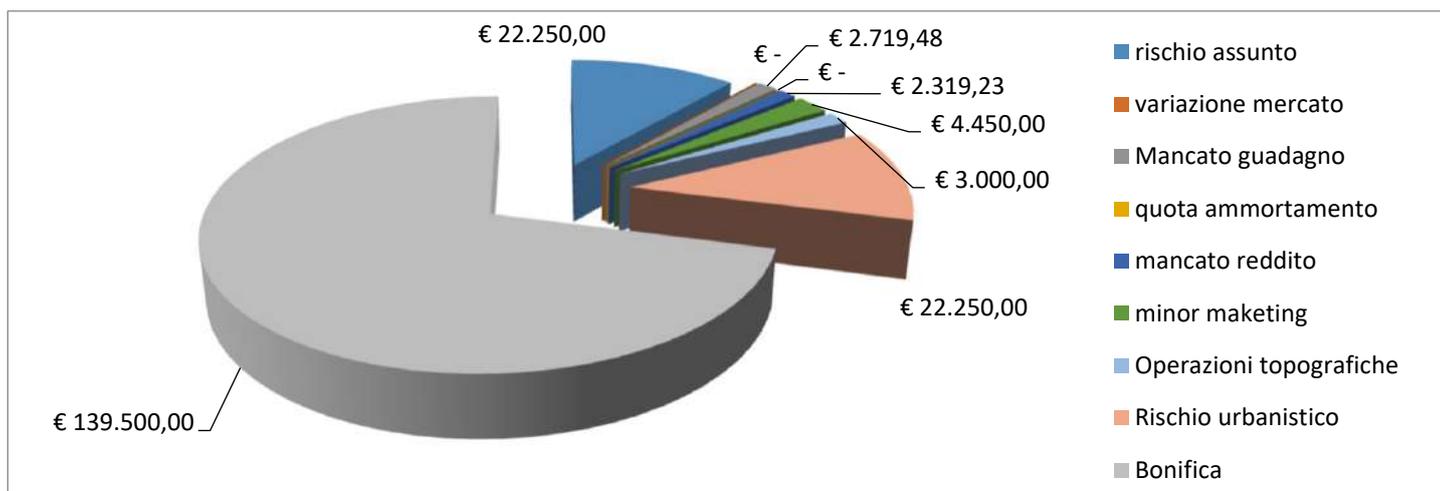
5,00%

15%

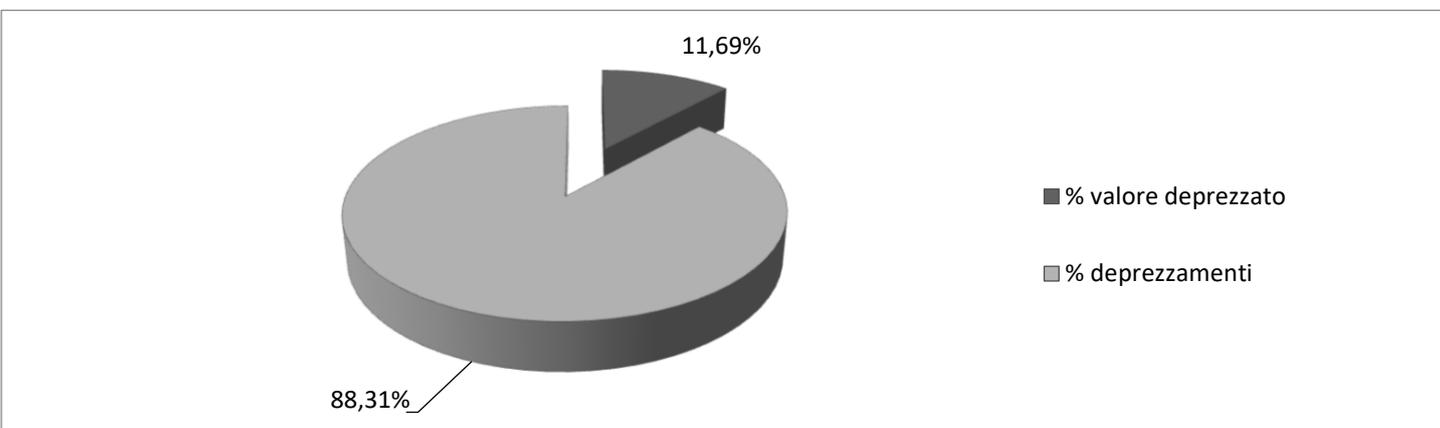
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€	-	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€	-	16
Mancato reddito*	4,25%	€	2.319,23	3
Mancato guadagno	5,00%	€	2.719,48	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	10,00%	€	22.250,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€	4.450,00	
Altri deprezzamenti				
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	corpo	€	3.000,00	
Due diligence edilizia : rischio urbanistico lottizzazione	10,00%	€	22.250,00	
Audit ambientale e smaltimento rifiuti _ vedi preventivo	importi medi	€	139.500,00	
		Σ €	196.488,70	
Valore vendita forzata		€	26.011,30	
Arrotondato		€	26.000,00	
Ribasso %			88,31%	
Superficie territoriale			8750,00	
Incidenza media €/m ²		€	2,97	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



NOTE _ Si tenga presente che l'area in esame è stata già soggetta ad un precedente fallimento ed è stata alienata al prezzo di 26.000 €. Alienare il bene in esame, senza considerare i potenziali costi di smaltimento rifiuti come da preventivo allegato, significherebbe verosimilmente incrementare notevolmente i tempi di alienazione ed il numero degli esperimenti di vendita (bandi d'asta).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione (fruttuosità) medio annuo settore

Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili

IPOTESI 2 - Costi bonifica massimi

Da Market oriented e DCF

€ **222.500,00**

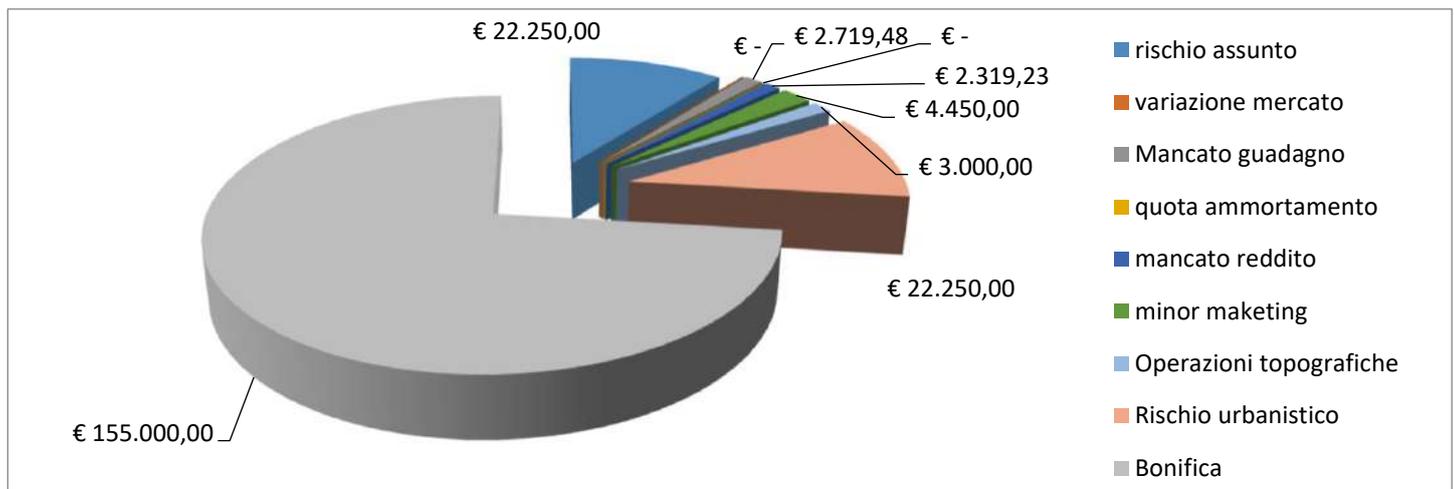
5,00%

15%

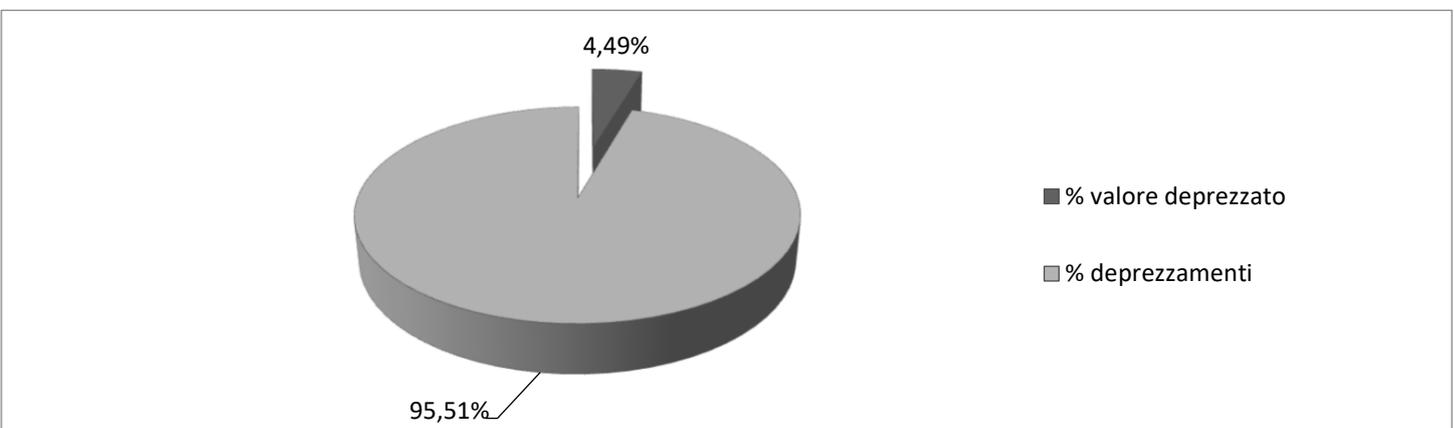
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	4,25%	€ 2.319,23	3
Mancato guadagno	5,00%	€ 2.719,48	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	10,00%	€ 22.250,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 4.450,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	corpo	€ 3.000,00	
Due diligence edilizia : rischio urbanistico lottizzazione	10,00%	€ 22.250,00	
Audit ambientale e smaltimento rifiuti _ vedi preventivo	max prudenziale	€ 155.000,00	
	Σ	€ 211.988,70	
Valore vendita forzata		€ 10.511,30	
Arrotondato		€ 10.000,00	
Ribasso %		95,51%	
Superficie territoriale		8750,00	
Incidenza media €/m ²	€	1,14	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



NOTE _ Si tenga presente che l'area in esame è stata già soggetta ad un precedente fallimento ed è stata alienata al prezzo di 26.000 €. Alienare il bene in esame, senza considerare i potenziali costi di smaltimento rifiuti come da preventivo allegato, significherebbe verosimilmente incrementare notevolmente i tempi di alienazione ed il numero degli esperimenti di vendita (bandi d'asta).