

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 28/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. MARCO VINTI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
VEROLANUOVA



Brescia, 14.12.2022

PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott. Gianluigi Canali autorizzava il curatore fallimentare Dott. Marco Vinti a nominare l'ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

INCARICO

- 1) Definire i lotti tra i quali dividere gli immobili di Verolanuova;
- 2) Redigere la perizia estimativa destinata a far parte integrante del Bando di Vendita;
- 3) Definire il prezzo base d'asta per ciascun lotto ed individuare – per ciascun lotto – la percentuale di incidenza sul prezzo
- 4) Definire e quantificare eventuali costi di regolarizzazione e costi di vendita frazionata, tenendone conto nella definizione del prezzo base d'asta per ciascun lotto;
- 5) Compiere ogni ulteriore attività tecnica necessaria per avviare la successiva procedura di vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 03.05.2022 effettuava un sopralluogo con il C.T.P. presso il comune di Verolanuova (BS) ove sono siti gli immobili oggetto di stima; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa, soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

Assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

TRE CAPANNONI INDUSTRIALI DI NOTEVOLI DIMENSIONI IN COMUNE DI VEROLANUOVA (BS)

Trattasi di tre capannoni industriali con aree pertinenziali mai utilizzati, da ultimare e al momento in stato di semiabbandono, situati nella periferia del comune di Verolanuova in una strada di lottizzazione non ancora aperta al traffico che di fatto costituisce un prolungamento in direzione EST della via del Commercio.

ZONA

Il capannoni sono ubicati nella zona industriale sita nella periferia nord est del Comune di Verolanuova, distante circa 10 Km dall'autostrada ma ben fornita di sevizi e molto vicina alle principali vie di comunicazione; nella sottostante fotografia aerea gli immobili in oggetto sono indicati con le frecce gialle e le lettere A - B - C.

MAPPA GEOGRAFICA



BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di tre capannoni limitrofi ma completamente indipendenti tra di loro; i tre fabbricati si affacciano sulla medesima strada di lottizzazione ancora chiusa al traffico e sono caratterizzati da tre lotti di notevoli dimensioni parzialmente recintati da muri con sovrastante ringhiera metallica tipo "Orso grill", ogni capannone ha più accessi carrai protetti da cancelli scorrevoli in ferro zincato; le caratteristiche costruttive dei tre capannoni sono analoghe presentano struttura prefabbricata con pilastri dotati di mensole per carro ponte e travi; le facciate sono in pannelli prefabbricati verticali e le coperture in tegoli prefabbricati con interposti lucernari traslucidi; ogni capannone ha una propria area pertinenziale esclusiva, attualmente dette aree non sono pavimentate, si presentano in stato di abbandono ricoperte da vegetazione spontanea, cumoli di rifiuti di vario genere e con la presenza di vari pozzetti privi di chiusini; i capannoni sono in corso di ultimazione e sono totalmente privi di impianti (*fotografie da 1 a 4*).

Recentemente il curatore ha fatto eseguire opere di recinzione e messa in sicurezza dei siti.

I tre capannoni hanno dimensioni differenti e si presentano in condizioni di avanzamento dei lavori differenti come di seguito precisato.

Lotto 1: Capannone A (cerchiato in rosso nell'estratto di mappa allegato):

(fotografie da 5 a 9).

Il capannone in oggetto risulta così censito:

Comune di Verolanuova

C.F. Foglio 16/NCT – sezione urbana NCT – via dell'Agricoltura, snc

Mappali 997-996 (graffati) P.T. Cat.F/3 (Unità in corso di costruzione)

Attualmente catastalmente in ditta a:

per Proprietà 1/1

– **C.F. Foglio 16/NCT** – sezione urbana NCT, via Dell'Agricoltura, snc, mappale:

992, P.T. Cat. F/3 (in corso di costruzione) (capannone A + corte)

Ex C.T. mapp. 992 mq. 30 - Ente Urbano - (ex mappale 805)

Attualmente catastalmente in ditta a:

Proprietà 1/1

Le planimetrie catastali non sono ancora state presentate presso

l'U.T.E. di Brescia quindi non è possibile verificarne la conformità.

Il capannone è stato edificato su un lotto recintato di mq 4.276,50 ed ha una superficie coperta di mq 1.855 circa e altezza attuale sotto trave di ml 7,40 circa, sono state realizzate tutte le strutture fuori terra, le massicciate interne (senza pavimentazione) e i serramenti delle sole finestre (alluminio e vetrocamera); sono assenti la pavimentazione interna, la pavimentazione esterna, i portoni e gli impianti; è da completare anche la cinta esterna inoltre un lucernario

della copertura è rotto o mancante.

Lotto 2: Capannone B (cerchiato in verde nell'estratto di mappa

allegato):

(fotografie da 10 a 13).

Il capannone in oggetto risulta così censito:

Comune di Verolanuova

C.F. Foglio 16/NCT – sezione urbana NCT – via dell'Agricoltura, snc

Mappali 995-993 (graffati) P.T. Cat.F/3 (Unità in corso di costruzione)

Attualmente catastalmente in ditta a:

per Proprietà 1/1

– **C.F. Foglio 16/NCT** – sezione urbana NCT, via Dell'Agricoltura, snc, mappale:

990, P.T. Cat. F/1 di mq 110 (area urbana) (corte capannone B)

Ex C.T. mapp. 990 mq. 110 - Ente Urbano - (ex mappale 808)

Attualmente catastalmente in ditta a:

per Proprietà 1/1

Le planimetrie catastali non sono ancora state presentate presso l'U.T.E. di Brescia quindi non è possibile verificarne la conformità.

Il capannone è stato edificato su un lotto recintato di mq 5.152,50 ed ha una superficie coperta di mq 2.620 circa e altezza sotto trave di ml 7,00 circa, sono state realizzate tutte le strutture fuori terra, le

massicciate e le pavimentazioni interne (battuto di cemento liscio), i serramenti alle finestre (alluminio e vetrocamera), i portoni carrai (alluminio coibentato) e le porte alle uscite di sicurezza pedonali, la cinta esterna è completa e sono presenti i cancelli, sono assenti la pavimentazione esterna e gli impianti.

Lotto 3: Capannone C (cerchiato in blu nell'estratto di mappa allegato):

(fotografie da 14 a 18).

Il capannone in oggetto risulta così censito:

Comune di Verolanuova

C.F. Foglio 16/NCT – sezione urbana NCT – via dell'Agricoltura, snc

Mappali 994 P.T. Cat.F/3 (Unità in corso di costruzione)

Attualmente catastalmente in ditta a:

per Proprietà 1/1

– **C.F. Foglio 16/NCT** – sezione urbana NCT, via Dell'Agricoltura, snc, mappale:

991, P.T. Cat. F/1 di mq 60 (area urbana) (corte capannone C)

Ex C.T. mapp. 991 mq. 60 - Ente Urbano - (ex mappale 808)

C.T. Foglio 16

mapp. 809 mq. 55 - Rel. Acq Es - (area posta oltre la recinzione a sud del capannone C)

mapp. 810 mq. 1 - Rel. Acq Es - (area posta oltre la recinzione a sud del capannone C)

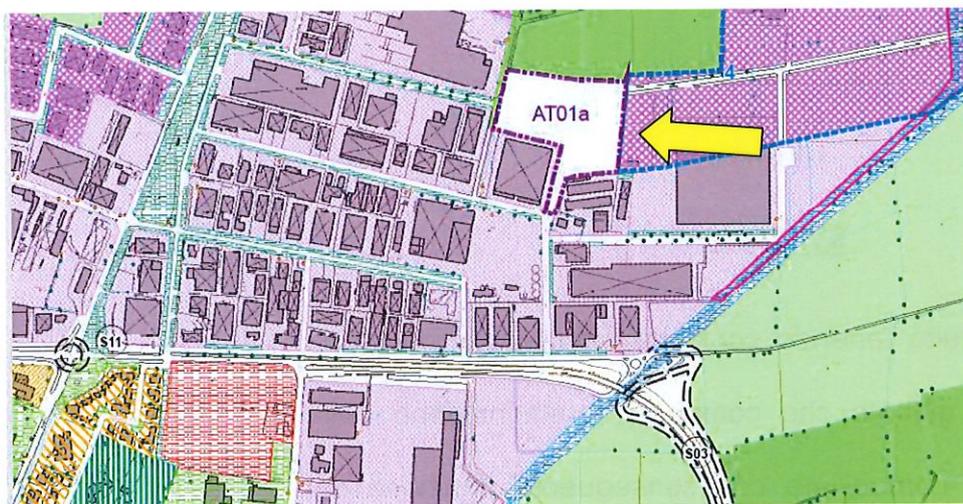
Attualmente catastalmente in ditta a:

per Proprietà 1/1

Le planimetrie catastali non sono ancora state presentate presso l'U.T.E. di Brescia quindi non è possibile verificarne la conformità.

Il capannone è stato edificato su un lotto di mq 7.432,25 ed ha una superficie coperta di mq 4.495 circa e altezza sotto trave di ml 7,20, si presenta nelle medesime condizioni del capannone n° 2 sopradescritto, in fase di sopralluogo si è rilevato la presenza di due lucernari della copertura rotti e mancanti, si segnala inoltre che l'accesso a questa proprietà è possibile anche dal lato sud percorrendo la stradina sterrata denominata "Cascina Cecilia"

SITUAZIONE URBANISTICA



Le aree su cui sorge il complesso artigianale in oggetto ricadono nel vigente P.G.T. del comune di Verolanuova nell'ambito di trasformazione AT01a del quale si allega lo stralcio (vedasi allegato 2).

Il tre capannoni sono stati realizzati in una lottizzazione industriale costituita con la convenzione denominata "Convenzione Urbanistica piano di lottizzazione "Pelagalli"" repertorio n. 42 del 20.12.2010 Dott.ssa Francesca Di Nardo (segretario generale del comune di Verolanuova).

Le unità immobiliari sono state realizzate in forza del seguente atto autorizzativo:

D.I.A. Pratica Edilizia n. 100/2010 Prot. 11775 del 05.08.2010 con inizio lavori in data 24.01.2011.

Le opere realizzate, seppur ancora incomplete, corrispondono a quanto autorizzato.

Le opere di urbanizzazione non risultano completate, devono essere concluse e collaudate.

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati, in particolar modo gli immobili ad uso commerciale e industriale hanno subito in maniera ancor più consistente detti effetti.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo

informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio; dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e le quotazioni del Borsino Immobiliare;
- annunci di vendita relativi a capannoni nella zona industriale a Nord Este del comune di Verolanuova;

Il bollettino Probrixia indica per capannoni nuovi valori da €/Mq 560,00 a €/mq 640,00, per capannoni agibili 1 (da 20 a 25 anni) indica valori da €/mq 235,00 a €/mq 315,00 e per capannoni agibili 2 (da 30 a 35 anni) indica valori da €/mq 215,00 a €/mq 195,00.

Il bollettino O.M.I. dell'agenzia delle Entrate per capannoni industriali in condizioni normali indica valori da €/mq 385,00 a €/mq 455,00; il Borsino immobiliare relativo alla zona in oggetto indica per capannoni produttivi valori da €/mq 265,00 a €/mq 398,00.

Il valore di vendita medio reperito dagli annunci in zona è di €/mq 240,00 / 245,00 circa (gli annunci si riferiscono però ad immobili usati e neppure recenti ma quasi tutti dotati di servizi e uffici).

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
Bollettino Probrixia (nuovo)	560,00	640,00	600,00
Bollettino Probrixia (agibile 1)	235,00	315,00	275,00
Bollettino Probrixia (agibile 2)	195,00	215,00	205,00
Bollettino O.M.I.	385,00	455,00	420,00
Borsino Immobiliare	265,00	398,00	331,50

ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	* Superficie commerciale mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Annuncio Tecnocasa (1.500 mq capannone + 150 mq x 2 uffici) = 1.800,00 mq	1.800,00	650.000,00	361,11
Annuncio Tecnocasa (815 mq capannone)	815,00	235.000,00	288,34
Annuncio Tecnocasa (25.000 mq capannone)	2.500,00	435.000,00	174,00
Annuncio Venturoli & Partners (1.023 mq capannone e autorimessa + 500 mq x 2 uffici) = 2.023,00 mq	2.023,00	410.000,00	202,67
Totali	7.138,00	1.730.000,00	242,36
Media dei valori annunci			<u>242,36</u>

** Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale gli uffici vengono conteggiati il doppio rispetto ai capannoni.*

Analizzando i valori medi riportati si evince che la media degli annunci reperiti in internet è in linea con i valori indicati dal bollettino Probrixia per i capannoni delle categorie "agibili", infatti gli annunci reperiti si riferiscono a capannoni risalenti agli anni 80-90; le medie dei bollettini O.M.I. e del Borsino immobiliare sono più alte ma si riferiscono ad immobili in condizioni normali, dei quali non viene indicata la vetustà e il minimo indicato dal Borsino immobiliare (€/mq 265,00) risulta essere un valore assolutamente in linea con gli annunci immobiliari.

Confrontando le differenze tra le varie categorie del bollettino Probrixia si evince che un immobile nuovo di valore medio (€/m 600,00) vale più del doppio di un immobile di categoria agibile 1 medio (€/mq 275,00).

I valori reperiti dagli annunci immobiliari sono sicuramente lo specchio del mercato in zona, tuttavia si riferiscono ad immobili vetusti e vanno quindi rapportati ad immobili nuovi; la media dei valori per capannoni agibili reperita dagli annunci è di €/mq 240,00 circa e di conseguenza per quanto sopra esposto il valore di un capannone nuovo è stimabile (pari al doppio) in circa €/mq 480,00.

Si precisa che al valore medio desunto dagli annunci non è stata applicata alcuna riduzione attribuibile al consueto margine di trattativa in quanto i capannoni in oggetto presentano caratteristiche di particolare appetibilità uniche nella zona industriale di Verolanuova e precisamente:

- 1) Sono nuovi e da completare, pertanto un eventuale acquirente può finirli secondo le esigenze dell'attività che desidera insediare senza dover provvedere a ristrutturazioni, modifiche, bonifiche, smaltimenti ecc.;
- 2) Hanno superfici e caratteristiche tali da consentirne un facile frazionamento (sono presenti più portoni e più accessi carrai); è noto che sul mercato le unità immobiliari con superfici inferiori sono maggiormente commerciabili e spesso di ottengono prezzi unitari più alti;
- 3) Secondo quanto indicato dal piano attuativo vi sarebbero ancora delle possibilità per aumentare al SLP;
- 4) Il piano attuativo pone dei vincoli per l'insediamento di alcune tipologie di attività che sono vietate (elemento logicamente sfavorevole per la commercializzazione);

- 5) Per contro vi sono ancora delle spese da sostenere per completare e rendere fruibili i capannoni (impiantistica e alcune finiture).

Per quanto sopra esposto in base ai valori di mercato reperiti per immobili in zona, allo stato degli immobili (finitura, conservazione, urbanizzazioni), all'ubicazione e alla reale possibilità di frazionare i tre capannoni in porzioni di superficie inferiore, precisando che il valore delle aree pertinenziali si considera già ricompreso nel valore attribuito ai capannoni, si ritiene di adottare il valore di €/mq 480,00 sopra calcolato a cui viene applicata in via prudenziale ed in relazione alla stagnazione del mercato immobiliare una riduzione del 15% ottenendo così il valore di stima di €/mq 408,00; a tale valore viene detratto il costo delle sistemazioni e pulizia delle aree a corte e delle opere ancora da realizzare per completare gli immobili stimato in €/mq 50,00 per i capannoni B e C (costo pavimentazione esterna) e €/mq 150,00 per il capannone A (costo pavimentazione esterna, interna, portoni e completamento recinzioni), si precisa che nell'ultimo anno il mercato dell'edilizia ha subito un'anomala impennata dei prezzi a causa dell'avvento del bonus 110% che ha determinato una difficoltà nel reperimento di materiali, attrezzature e mano d'opera, con conseguente aumento dei prezzi.

Si ritiene che nello stato attuale il patrimonio vada alienato e diviso in tre lotti, uno ogni capannone, si ottiene quindi:

Lotto 1: Capannone A

Valore di stima €/mq 480,00 – 15% = €/mq 408,00 – 150,00 opere =

€/mq 258,00

$1.855,00 \text{ mq} \times 258,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 478.590,00$

Arrotondato a € 480.000,00

Lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce **il valore in ambito giudiziale per fabbricati produttivi ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato** arrotondato a € 400.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 400.000,00

Lotto 2: Capannone B

Valore di stima €/mq 480,00 – 15% = €/mq 408,00 – 50,00 opere =
€/mq 358,00

$2.620,00 \text{ mq} \times 358,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 937.960,00$

Arrotondato a € 940.000,00

Lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce **il valore in ambito giudiziale per fabbricati produttivi ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato** arrotondato a € 800.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 800.000,00

Lotto 3: Capannone C

Valore di stima €/mq 480,00 – 15% = €/mq 408,00 – 50,00 opere =
€/mq 358,00

$4.495,00 \text{ mq} \times 358,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.609.210,00$

Arrotondato a € 1.600.000,00

Lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce **il valore in ambito giudiziale per fabbricati produttivi ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato** arrotondato a € 1.200.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 1.200.000,00

Valore complessivo:

capannone A	€ 400.000,00
capannone B	€ 800.000,00
capannone C	€ 1.200.000,00
totale	€ 2.400.000,00

Nella seguente tabella si riportano in valori sommari stimati per il sito produttivo/industriale in oggetto

DESCRIZIONE	VALORE BASE D'ASTA
Lotto 1 CAPANNONE A	€ 400.000,00
Lotto 2 CAPANNONE B	€ 800.000,00
Lotto 3 CAPANNONE C	€ 1.200.000,00
TOTALE SITO (TRE CAPANNONI)	€ 2.400.000,00

VALORE AREE DI PROPRIETA'

Risultano attualmente in ditta a:

per quota 1/1 proprietà i seguenti

immobili ubicati all'interno del complesso in oggetto e così censiti:

Comune di **Verolanuova**

C.T. Foglio 16, mappali:

806 mq. 10 - Rel. Acq Es - (strada di lottizzazione da cedere)

807 mq. 22 - Rel. Acq Es - (strada di lottizzazione da cedere)

809 mq. 55 - Rel. Acq Es - (area posta oltre la recinzione a sud del
capannone C)

810 mq. 1 - Rel. Acq Es - (area posta oltre la recinzione a sud del
capannone C)

- **C.F. Foglio 16/NCT** - sezione urbana NCT, via
Dell'Agricoltura, snc, mappale:

992, P.T. Cat. F/3 (in corso di costruzione) (capannone A + corte)

Ex C.T. mapp. 992 mq. 30 - Ente Urbano - (ex mappale 805)

- **C.F. Foglio 16/NCT** - sezione urbana NCT, via
Dell'Agricoltura, snc, mappale:

990, P.T. Cat. F/1 di mq 110 (area urbana) (corte capannone B)

Ex C.T. mapp. 990 mq. 110 - Ente Urbano - (ex mappale 808)

- **C.F. Foglio 16/NCT** - sezione urbana NCT, via
Dell'Agricoltura, snc, mappale:

991, P.T. Cat. F/1 di mq 60 (area urbana) (corte capannone C)

Ex C.T. mapp. 991 mq. 60 - Ente Urbano - (ex mappale 808)

Contornate in verde nell'estratto di mappa allegato.

Si tratta di aree ricomprese nell'originario piano esecutivo ma oggi
poste in parte all'esterno dei lotti edificati ed in parte all'interno;

alle aree destinate a strada di lottizzazione da cedere (mapp. 806-807) o reliquati esterni ai lotti (mapp. 809-810) viene attribuito valore nullo, alle aree destinate a piazzale prive di volumetria (già realizzata) viene attribuito un valore pari a €/mq 30,00, mentre al mapp.992 interessato dalla costruzione del capannone A viene attribuito il valore del relativo fabbricato:

mapp. 992 (porzione capannone 1)

mq. coperti 15,00 x €/mq 258,00 = € 3.870,00

mapp. 990 (corte lotto 2) mq. 110 x €/mq 30 = € 3.300,00

mapp. 991 (corte lotto 3) mq. 60 x €/mq 30 = € 1.800,00

mapp. 806-807 (strada da cedere) valore nullo

mapp. 809-810 (reliquati) valore nullo

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla _____ | per:

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Gli immobili in oggetto sono in corso di costruzione privi di rendita catastale e non soggetti a I.M.U.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 23.06.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della massa dei creditori del Fallimento e trascritta a Brescia il 23.06.2022 ai nn. 28957/19482.

Brescia, 14.12.2022

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratti di mappa
- estratto dal PGT del piano attuativo
- pratiche edilizie
- bollettini e annunci immobiliari
- valore ai fini IMU aree edificabili



