

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2022



CONSIDERAZIONI IN MERITO AI BENI IMMOBILI

Brescia 19.01.2024

1 - PREMESSE

In data 29.06.2023 il Giudice Delegato dottoressa Giulia La Malfa, a seguito della richiesta del Commissario Giudiziale dottoressa Debora Zani, nulla ha eccepito in relazione alla nomina del sottoscritto in qualità di ausiliario al fine di predisporre la bozza di inventario dei beni mobili di proprietà e/o in uso in forza di contratti di locazione finanziaria della società [REDACTED] mediante operazioni propedeutiche quali individuazione e identificazione fisica dei beni e successivo giudizio di massima della congruità delle valutazioni elaborate dal perito ing Ignazio Biserni incaricato dalla Società.

La presente relazione è finalizzata quindi ad esprimere un giudizio di congruità inerente i valori di stima attribuiti ai **beni immobili** dal professionista incaricato dalla società Bordogna srl.

Si precisa che tale parere viene espresso sulla base della documentazione fornita e delle informazioni desunte durante i sopralluoghi facendo riferimento ad annunci immobiliari per beni analoghi e ai listini immobiliari di riferimento.

A - CAPANNONE PRODUTTIVO CON UFFICI E APPARTAMENTO CUSTODE SITO IN VIA FUSLINE 36 A PALAZZOLO SULL'OGLIO (foglio 30 mapp. 103 sub 14 e 15)

Si tratta di un capannone produttivo completato da uffici e appartamento custode sito nella zona industriale posta a sud del centro abitato del Comune di Palazzolo sull'Oglio in via Fusline.



Descrizione

Il capannone produttivo ha accesso carraio e pedonale su via Fusline ed è costituito da n. 2 campate con copertura a volta con manto in lastre ondulate di eternit contenente amianto.

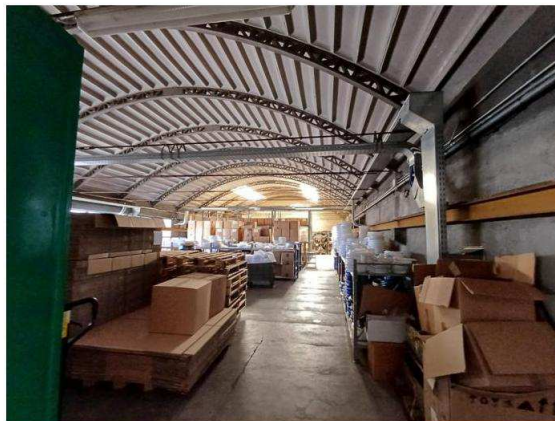


Le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico e soffitto a volta.



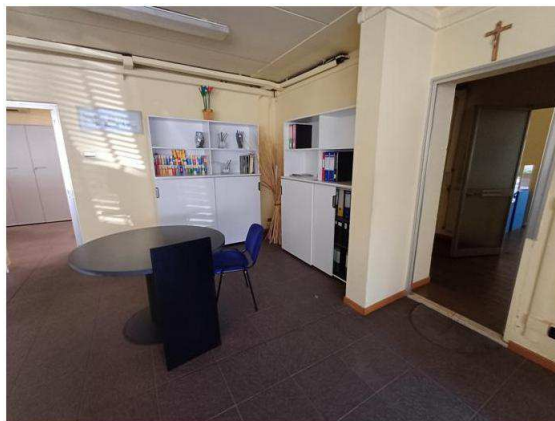
La superficie complessiva del capannone è pari a circa mq 5.700 (letta in scala sulle planimetrie catastali) suddivisa in:

- sub 15 circa mq 1.390 a piano terra adibiti a reparti produttivi;
- sub 15 circa mq 1.040 al piano primo adibiti a magazzino e deposito accessibili mediante scale interne e montacarichi.



L'immobile è completato da:

- sub 15: uffici, centrale termica e locale esposizione di circa mq 320 caratterizzati da pavimenti in ceramica;



- sub 15: cortile coperto in lato sud di circa mq 320;



- sub 14: appartamento custode suddiviso al piano terra (circa mq 20), al piano primo (circa mq 75), terrazza al piano primo (circa mq 35) e piano interrato (circa mq 35); la superficie commerciale attribuita all'appartamento è quindi pari a circa mq 115 considerando 1/3 la superficie della terrazza e della cantina al piano interrato; le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in marmette e serramenti interni in legno e vetro;



- sub 15: carroponete con capacità 4 ton.






L'accesso ai fabbricati da via Fusline avviene attraverso il cortile interno identificato con il sub 13 di proprietà di terzi.

Gli immobili sono attualmente oggetto di contratto d'affitto stipulato in data 02.01.2015 con durata di sei anni e rinnovo automatico e canone annuo aggiornato in data 01.06.2020 pari a € 74.930,00.

Situazione urbanistica

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha prodotto le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto:

n.	pratica		data	rilasciata a	indirizzo immobile	oggetto
1	DIA	prot. 397	08/01/2009		via Fusline	formazione nuova fossa interrata per posizionamento n. 6 estrusori, rifacimento pavimentazioni interne, formazione nuovo divisorio interno, rifacimento impianti tecnologici
2	DIA	prot. 9626	31/03/2009		via Fusline	variante in corso d'opera alla DIA del 08/01/2009 prot. 397
3	CILA	26/2016	11/02/2016		via Fusline	demolizione e formazione di tavolati interni e adeguamento impianti tecnologici

Confrontando visivamente lo stato dei luoghi con le tavole allegate alle pratiche edilizie fornite non si evidenziano sostanziali difformità.

Non è stata fornita al sottoscritto nessuna pratica edilizia antecedente al 08/01/2009 e pertanto la verifica della conformità urbanistica è da considerarsi parziale.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica è stata eseguita mediante semplice confronto tra lo stato di fatto e i progetti autorizzativi reperiti senza eseguire alcun rilievo strumentale.

Situazione catastale

Confrontando visivamente lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali fornite al sottoscritto (foglio 30 particella 103 sub 14 e 15 protocollo BS0234818 del 17.05.2007) si evidenziano difformità nella disposizione delle tramezze interne e per quanto concerne la fossa interrata.

Si precisa che la verifica della conformità catastale è stata eseguita mediante semplice confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali fornite senza eseguire alcun rilievo strumentale.

Situazione ipocatastale

Dalla documentazione fornita al sottoscritto dal commissario giudiziale emerge che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- ipoteca volontaria [redacted] concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Peroni Elena del 17.05.2017 rep 12556/6979 trascritto a Brescia il 25.05.2017 ai nn. 23124/3590; a favore di Banca di [redacted]
[redacted] a carico [redacted] somma capitale [redacted]

Giudizio di stima

Complessivamente l'immobile è stato valutato dall'ing. Biserni come segue:

foglio	mapp	sub	indirizzo	descrizione	mq	€/mq	€
30	103	14	via Fusline 36 P T-1-S1	appartamento custode	112,00	650,00	72.800,00
30	103	15	via Fusline 36 P T-1	capannone	1.400,50	322,50	451.661,25
				capannone P 1	1.054,00	272,50	287.215,00
				uffici	377,50	650,00	245.375,00
totale							1.057.051,25

Dato che:

- il listino immobiliare Probrixia espone a Palazzolo sull'Oglio un valore minimo di €/mq 320 e massimo €/mq 410 per capannoni agibili 1 (vetustà 20-25 anni);
- il listino immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate espone a Palazzolo sull'Oglio un valore minimo di €/mq 405 e massimo €/mq 550 per capannoni industriali;
- la copertura del fabbricato presenta lastre ondulate in eternit contenente amianto;
- la superficie dei locali al piano primo adibiti a magazzino e deposito è da considerarsi poco fruibile;

si ritiene sostanzialmente congrua la valutazione eseguita dall'ing.

Biserni in condizioni di libero mercato confermata anche dalla percentuale di rendita pari a circa il 7% che si ottiene rapportando il canone annuo d'affitto al valore di stima ($€ 74.930 / € 1.057.051,25 = 0,070$).

Tale stima è confermata applicando i valori unitari assunti da Biserni alle superfici calcolate dal sottoscritto mediante lettura in scala delle planimetrie catastali e considerando il carroponete:

foglio	mapp	sub	indirizzo	descrizione	mq	€/mq	€
30	103	14	via Fusline 36 P T-1-S1	appartamento custode	115,00	650,00	74.750,00
30	103	15	via Fusline 36 P T-1	capannone	1.390,00	322,50	448.275,00
				capannone P 1	1.040,00	272,50	283.400,00
				uffici	320,00	650,00	208.000,00
				cortile	320,00	0,00	0,00
				carroponete			10.000,00
totale							1.024.425,00
arrotondato a							1.025.000,00

RIEPILOGO

Nella seguente tabella vengono riepilogati i valori attribuibili agli immobili in oggetto nell'ipotesi di libero mercato; a tali stime viene solitamente applicata una riduzione del 25% per ottenere il valore di realizzo nell'ipotesi di vendita forzata considerando la mancanza di garanzie e che la quasi totalità degli immobili è oggetto di contratto di locazione come segue:

immobile		Biserni stima in libero mercato	giudizio libero mercato	giudizio vendita forzosa
A	capannone con uffici e appartamento custode in via Fusline (mapp. 103 sub 14 e 15)	1.057.051,25	1.025.000,00	770.000,00
B	capannone con uffici e appartamento custode in via Gardale (mapp. 204 sub 7, 12, 13, 14, 15, 16 e 17)	2.712.097,50	2.740.000,00	2.055.000,00
totale		3.769.148,75	3.765.000,00	2.825.000,00

Brescia 19.01.2024

ing Stefano Bertoglio

