

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO: N. 204/2011: (omissis)

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA STEFANIA OLIVARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

1. PREMESSA

Il giorno 26/09/2011 a seguito dell'istanza inoltrata dal curatore, il G.D. Dottor Raffaele Del Porto incaricava lo scrivente, Architetto Ottorino Gaburri di stimare il valore commerciale degli immobili situati in Concesio (BS) acquisiti al compendio del fallimento (omissis) fornendo i seguenti elementi necessari per la vendita.

2. INCARICO

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi provveda all'esatta identificazione e descrizione dei beni immobili di pertinenza del fallimento in epigrafe, con tutte le aggiunte, accessioni, servitù e pertinenze di competenza della procedura e ne determini il valore.

Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati e accerti lo stato di avanzamento dei lavori.”

Successivamente il sottoscritto si recava sul luogo ove è sito l'immobile; compiuti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

3. RELAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in Concesio via Nikolajewka e appartengono al complesso commerciale “Le Campagnole” – Blocco A – Piano Primo, oltre a parti comuni al Piano Terra e utilizzo ad uso esclusivo di 19 posti auto al Piano Interrato.

4. DATI CATASTALI

I lotti (che rappresentano unità in corso di costruzione) sono identificati catastalmente come segue:

- Lotto 1. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 7, cat. F03;
- Lotto 2. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 8, cat. F03;
- Lotto 3. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 9, cat. F03;
- Lotto 4. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 10, cat. F03;
- Lotto 5. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 11, cat. F03;
- Lotto 6. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 12, cat. F03;
- Lotto 7. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 13, cat. F03;
- Lotto 8. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 14, cat. F03;
- Lotto 9. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 15, cat. F03;
- Lotto 10. NCT Foglio 35, Mappale 465, Subalterno 16, cat. F03;

oltre a:

- quota delle parti comuni identificate catastalmente al NCT Foglio 35, mappale 465, subalterno 3: nella valutazione si prenderà in considerazione solo la parte del subalterno 3 di uso esclusivo dei lotti sopracitati e precisamente la superficie del vano scala principale, del vano ascensore, delle scale di sicurezza e del corridoio di distribuzione degli uffici, mentre le altre parti del subalterno 3 appartengono anche ad altre unità immobiliari del Piano Terra. Le unità suddette (immobili in costruzione) derivano da Denuncia di Variazione per Divisione presentata in data 03.07.2009 Protocollo di Accettazione n. BS0253346 con la soppressione del sub. 2 e la costituzione di n. 13 nuovi mappali di cui n. 3 al P.T. e n. 10 al P.P.

- utilizzo ad uso esclusivo di n. 19 posti auto nell'autorimessa al piano interrato dell'intero complesso commerciale "Le Campagnole", come identificate nella allegata planimetria del Piano Interrato.

5. CONCESSIONE EDILIZIA E PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Le opere di costruzione del complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, sono state autorizzate a seguito della presentazione della pratica in data 03.05.2002, Prot. 10863, identificata al n. 130/2002 che richiedeva la concessione edilizia per nuova costruzione edifici ad uso commerciale.

Il Comune di Concesio, vista la domanda presentata in data 03.05.2002 Prot. 10863 (ed eventuali integrazioni), con la quale (omissis) chiedeva la concessione edilizia per NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI AD USO COMMERCIALE in Concesio, VIA EUROPA, su terreno censito in catasto NCT: Fg.35 Mapp. 113P, Fg.35 Mapp.36, Fog.35 Mapp.37, Fg.35 Mapp.39, Fg35 Mapp.391, Fg35 Mapp.393, Fg35 Mapp.395, Fg35 Mapp.82, Fg35 Mapp.88, di proprietà di (omissis).

Visti gli atti tecnici amministrativi;

- Visto l'atto di convenzione n. 63780 di repertorio e n. 20934 di raccolta (omissis), redatto in data 17 luglio 2002 e registrato presso l'ufficio del registro di Brescia in data 30 luglio 2002 al n. 4540 -51 ed ivi trascritto presso l'ufficio conservatoria dei registri immobiliari in data 24 luglio 2002 ai nn° 33411/20950;
- Visti gli elaborati grafici allegati alla domanda stessa e in particolare : progettista e direttore lavori (omissis)
- Visto il parere FAVOREVOLE della Commissione Edilizia, verbale n° 9/02 del 04/06/2002;
- Visto il parere FAVOREVOLE dei VIGILI DEL FUOCO del 01/08/2002;
- Visto il parere FAVOREVOLE della SOVRINTENDENZA DEI BENI CULTURALI , del 09/09/2002;
- Visto il parere FAVOREVOLE della A.S.L. , del 13/08/2002;
- Visto il parere FAVOREVOLE degli Esperti Ambientali del 05/07/2002;

- Vista la quietanza della Tesoreria Comunale

Rilascia la CONCESSIONE EDILIZIA N. 67 del 25/09/2002 – Nuova Costruzione Edifici ad Uso Commerciale.

Successivamente, a seguito di variante sostanziale alla precedente pratica edilizia P.E. 130/2002 riguardante il Blocco A – destinazione commerciale, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia, con riferimento alla domanda presentata in data 04/04/2006 dalla (omissis), da eseguirsi presso l'immobile così identificato: immobile ubicato in Concesio, via Nikolayewka, dati catastali NCT – foglio n. 35 – mappale n. 37, - foglio n. 35 – mappale n. 36.

- Visti gli elaborati grafici allegati alla domanda, progettista (omissis);
- Visto il parere enti vari;
- Visto il PRG e le relative NTA;
- Visto il Regolamento Edilizio Comunale;
- Viste le vigenti leggi urbanistiche;
- Visto il parere igienico sanitario a firma del Coordinatore dell'Area Igiene e Medicina Preventiva (omissis) dell'A.S.L. di Brescia Distretto Socio Sanitario Valle Trompia di Gardone Val Trompia (BS), pervenuto all'Amministrazione del Comune di Concesio in data 14/11/2006 con prot. N° 0034328;

RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO N. 5 DEL 18/04/2007

In data 16/10/2007 veniva comunicato al Comune di Concesio l'inizio dei lavori per il 22/10/2007 e contestualmente veniva comunicata, allo stesso, il nome dell'Impresa esecutrice nella (omissis).

In data 5/11/2008 viene rappresentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio il certificato di collaudo delle opere in C.C.A ed acciaio.

In data 20/04/2009 veniva presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio il certificato di collaudo delle opere in acciaio eseguite per la formazione delle scale.

In data 23/09/2010 veniva richiesta al Comune di Concesio una proroga di un anno per completare i lavori entro la data del 22/10/2011 essendo il Permesso di Costruire n. 5 del 18/04/2007 scaduto.

In data 1/10/2010 il Comune di Concesio concede la proroga di mesi dodici per il completamento dei lavori che dovranno essere terminati entro il 21/10/2011.

Su richiesta del Curatore Dottoressa Stefania Olivari del 14/10/2011 il Comune di Concesio comunica che il lasso di tempo per lo scadere dei termini per la fine lavori viene sospeso dal 19/07/2011 al 21/10/2011 (termine ultimo ammesso per legge), e che, pertanto, a conclusione della procedura fallimentare, saranno concessi n.94 giorni per terminare tutte le opere mancanti.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio che ospita le unità in esame è realizzato in Comune di Concesio su un'area che affaccia su via Europa e via Nikolayewka, ma è accessibile direttamente solo dalla seconda.

Trattasi di uffici al piano primo in fase di costruzione e di n.19 posti auto al piano interrato ad uso esclusivo delle unità oggetto della presente stima. L'edificio blocco A non presenta edifici confinanti in aderenza e risulta libero sui quattro lati affacciandosi senza ostacoli verso tutte e quattro le direzioni. Al piano primo del blocco A si accede tramite un vano scala con ascensore situato nella parte est dell'edificio, percorrendo un ingresso autonomo che si affaccia verso il parcheggio posto ad est del parcheggio stesso. Raggiunto il primo piano, tramite la scala e l'ascensore, si raggiunge un corridoio che si sviluppa in direzione nord-sud, di collegamento alle dieci unità immobiliari a destinazione ufficio, come previste nel progetto approvato. Le unità immobiliari non sono state delimitate tra di loro, risultano mancanti dei servizi igienico sanitari e degli impianti. (Le opere mancanti sono oggetto di specifica descrizione allegata).

I dati generali dell'area e dell'edificio adibito a negozi al piano terra, con uffici di dimensioni variabili al piano primo sono i seguenti:

Sup. totale Mq 2847,80

Sup. piano terra Mq 1417,50

Sup. piano primo Mq 1430,30

Sup. area verde Mq 625

Sup. parcheggi e viabilità Mq 650

7. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E MATERIALI - BLOCCO A

L'idea del progettista mira a considerare l'edificio come una "conchiglia" chiusa verso l'esterno che ha nella sua parte interna, la completa visibilità, attraverso la trasparenza delle pareti che si affacciano verso i parcheggi di pertinenza verso est. L'edificio è caratterizzato da un'enfatizzazione dell'angolo a sud che appare come una "prua" aggettata verso l'osservatore che percorre la statale assumendo una particolarità architettonica. Di conseguenza la facciata esterna verso la statale risulta come una superficie "chiusa" non propriamente cieca ma con due tipologie di oblò di diversa dimensione che si differenzia dal piano terra. L'edificio è realizzato a due piani fuori terra, di tipo prefabbricato a pianta regolare realizzato mediante strutture portanti in carpenteria metallica pesante, solai in lamiera grecata e getto integrativo in C.A., murature di tamponamento perimetrali eseguite mediante rivestimenti metallici di facciata in pannelli "sandwich", accoppiati con stratigrafia interna di carton-gessi ed isolanti, ed è dotato di grandi superfici realizzate mediante serramenti in alluminio. Questa scelta è voluta dal progettista per accentuare, come detto, l'idea di "conchiglia", per proteggere chi deve occupare il piano ad uffici. Il marciapiede perimetrale al fabbricato è pavimentato con mattonelle mentre il parcheggio antistante l'edificio è stato realizzato con asfalto. L'intera area è dotata di illuminazione notturna, ed i percorsi veicolari ed i parcheggi sono delimitati da opportuna segnaletica orizzontale.

Data la destinazione dell'immobile la progettazione ha posto come prioritari i problemi della sicurezza e della prevenzione incendi, pertanto i materiali risultano conformi, per le funzioni svolte, alle norme vigenti. Tutte le compartimentazioni verticali sono previste-realizzate in muratura porizzata e/o C.A. atta a garantire una resistenza al fuoco REI 120-180. La struttura orizzontale di separazione tra i locali posti al piano terra e quelli al piano primo devono garantire una resistenza al fuoco pari a REI 180. Le strutture principali sono atte a garantire una resistenza al fuoco pari a R90.

8. PREMESSA ALLE VALUTAZIONI

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto ad una indagine di mercato di immobili simili lungo l'asse via Europa da Concesio a Brescia, alla stesura di un dettagliato computo metrico estimativo relativo ai lavori ancora da eseguire per la realizzazione del progetto approvato, alla verifica della

corrispondenza delle opere eseguite con il progetto presentato in Comune e approvato con C.E. al fine di appurare la legittimità dei lavori eseguiti e per la valutazione delle opere da eseguire per rendere il piano degli uffici corrispondente alle normative correnti. In particolare si è potuto evidenziare:

a. Lavori da eseguire.

I lavori da eseguire consistono nella realizzazione di buona parte dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, dell'impianto idrotermosanitario, degli impianti elettrici a servizio impianti di riscaldamento/raffrescamento e degli impianti elettrici di base, dei portoncini ingresso e porte interne, dei pavimenti sopraelevati, delle tramezze divisorie tra i diversi uffici e tra locali interni e della tinteggiatura.

L'ammontare dei lavori necessari per il completamento, secondo il progetto approvato, è di

€ 740.693,64. [Vedi allegato = Computo metrico estimativo dei lavori]

b. Difformità dal progetto.

Rispetto al progetto approvato i sopralluoghi hanno evidenziato che:

- non sono stati realizzati n.10 lucernari zenitali di m 1,20 x 3
- gli uffici n.3, n. 4, n. 5, n. 7, n. 9 non soddisfano il rapporto areoilluminante richiesto.

Si precisa che l'allegato alla concessione edilizia n. 5 del 18/04/2007 costituito dal parere igienico-sanitario a firma del Coordinatore dell'Area Igiene e Medicina Preventiva (omissis) dell'ASL di Brescia Distretto Socio Sanitario di Valle Trompia di Gardone Val Trompia (BS), pervenuto all'amministrazione comunale in data 14/11/2006 con protocollo n. 0034328, prescrive al punto 4: *"i rapporti areoilluminanti dovranno essere tali da consentire quanto indicato agli articoli 3.4.10, 3.4.11 e 3.4.21 (rapporto > 1/8); si tenga conto che i lucernari rappresentano solo il 30% della superficie areoilluminante (cioè non possono costituire da soli la superficie utile per calcolare il R.A.I, in quanto la superficie areoilluminante è data principalmente da superfici finestrate verticali; quindi la luce zenitale ha un valore solo integrativo) come indicato nella Circolare della Giunta Regionale 18/02/1997"*. Alla luce di tale prescrizione gli uffici sopra citati (n.3, n. 4, n. 5, n. 7, n. 9) risultano fortemente carenti sotto l'aspetto illuminante sia per la mancanza di alcuni lucernari previsti ma non realizzati, sia per la presenza di soli 3 oblò di diametro 100 cm.

A titolo esemplificativo (ma si potrà valutare, per tutti gli uffici, con precisione, nell'allegato) la verifica secondo le indicazioni dell'ASL il R.A.I dell'ufficio n.3 è uguale a 0,04 invece che 0,125. [Vedi allegato – verifica R.A.I e documentazione fotografica, dove è ampiamente illustrata, nel dettaglio, la situazione dei singoli uffici].

Tale situazione comporta la necessità di una delle seguenti soluzioni:

1. Revisione distributiva del numero degli uffici e di un diverso layout degli stessi che permetta la verifica del R.A.I (Ad esempio, per l'ufficio n.4 si può raggiungere il R.A.I corretto con una minima diminuzione dell'S.U, per esempio aggiungendo un piccolo locale accessorio).
2. Intervenire con la sostituzione di alcune pannellature esterne degli uffici con R.A.I insufficiente con serramenti di adeguate dimensioni. (Per gli uffici n. 3, n.5, n.7, n.9 sarebbe ipotizzabile e raccomandabile tale soluzione, con la realizzazione di finestrate di mq. 12,00 per ogni ufficio). In tal caso da un'indagine presso aziende del settore si è potuto ipotizzare, per tale operazione, un costo per la fornitura e posa del serramento e delle opere connesse di circa 500,00 €/mq. I mq complessivi necessari ammonterebbero a mq 12x4 = 48 per un costo totale ipotizzabile di € (500,00 x 48) = € 24.000,00. [Vedi studio di fattibilità allegato]

c. Indagine di mercato.

Gli elementi emersi consentono di collocare il valore unitario degli uffici nell'ordine di €/mq 2.200,00 per edifici nuovi. Da tale valore andranno detratti i costi per il completamento, i costi per le modifiche necessarie a renderlo rispondente alle normative, alle spese tecniche necessarie per tutti i procedimenti autorizzativi e necessari ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

[Vedi allegato-analisi di mercato- con localizzazione degli edifici oggetto di analisi comparativa dei prezzi di mercato in relazione all'edificio della perizia in oggetto "Le Campagnole"]

d. spese condominiali pendenti.

E' stata interpellata l'amministratrice del complesso "Le Campagnole" (omissis), che ha evidenziato per la gestione 2011 un importo pari a € 24.496,00 spettante ad "(omissis) non saldate oltre a spese di circa € 20.000,00 (da ripartire) relative a fornitura Enel del cantiere (omissis) e lavori per rifacimento e riparazione manto stradale per € 6.926,00 ancora da ripartire.

L'amministratrice non evidenzia particolari problematiche nell'edificio in oggetto eccetto una compromissione dell'isolamento delle condutture dell'impianto di condizionamento peraltro visibili ad una ispezione all'impianto situato in copertura dell'edificio e documentati con immagini fotografiche: risultano semplicemente "scollate" alcune guaine in polietilene che ricoprono le condutture dell'aria trattata. Il problema è semplicemente risolvibile con un modesto intervento da parte della ditta che provvede alla manutenzione dell'impianto.

9. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI E VALUTAZIONE

Si illustrano di seguito i vari elementi che, unitamente alla tipologia e peculiarità abitative e costruttive del fabbricato, già descritte nei paragrafi precedenti, contribuiscono a definire il valore commerciale dell'immobile in esame.

L'edificio che ospita gli uffici si colloca in una delle zone a più intensa attività economica della provincia di Brescia; assumendo caratteristica di particolare pregio per attività commerciali e direzionali. La via Europa, prosecuzione della via Triumplina, sulla quale l'edificio si affaccia, costituisce difatti l'asse sul quale transita tutta l'attività della Valle. Oltre la particolare posizione dell'edificio anche le caratteristiche, la tecnologia di costruzione e la riconoscibilità architettonica dell'edificio fanno propendere per un possibile positivo interesse.

Il parcheggio veicolare è possibile con accesso da via Europa tramite via Nikolayewka, situato nella parte est dell'edificio, antistante al vano scala di accesso agli uffici. La possibilità di parcheggio è complessivamente buona potendo contare anche di un più vasto parcheggio nel più vasto piazzale del complesso generale "Le Campagnole".

La distribuzione interna degli spazi del progetto approvato ha evidenziato alcune lacune in relazione all'illuminazione: la forzatura della ricerca di un'immagine architettonica simile alla prua di una barca ha fatto scegliere una soluzione di illuminazione con oblò che ha compromesso la realizzazione di alcuni uffici (in particolare i n. 3, n.5, n.7, n.9) che non risultano dotati di adeguata luce naturale sia per intensità che per uniforme distribuzione. Anche la scelta di sospendere i lavori di finitura degli interni e attendere le vendite e le precise richieste degli eventuali acquirenti per definire il layout del piano confermano le perplessità su alcune soluzioni. Queste problematiche

sono ampiamente trattate nell'allegato (analisi RAI) che evidenzia la quasi inevitabile necessità di intervenire anche esternamente per aumentare la quantità di superficie illuminante per una razionale utilizzazione e ottimizzazione degli spazi interni, anche se la superficie aeroilluminante attuale soddisfa la superficie utile complessiva nel caso si consideri l'intera superficie un solo open-space. La predisposizione degli impianti permetterebbe una buona flessibilità di soluzioni planimetriche e di destinazione. Si evidenzia, come meglio precisato nell'allegato – analisi di mercato- , che il mercato immobiliare a Concesio risulta in periodo di stasi, in modo particolare nel settore direzionale, e la necessità di vendere l'intero piano "al rustico" richiede un cospicuo investimento economico (vedi allegato – computo metrico estimativo-), di riallacciare un rapporto con l'Ufficio Tecnico Comunale per valutare le modalità di eventuali varianti necessarie e quindi di un congruo tempo al fine di completare e rendere agibili le unità immobiliari.

In sintesi il futuro acquirente dovrà valutare la necessità di varianti rispetto al progetto approvato e all'adeguamento alle richieste dell'ASL, la pratica edilizia proseguirà con l'esecuzione dei lavori, la comunicazione di fine lavori, il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi, della certificazione energetica, della conformità degli impianti. La documentazione porterà al rilascio del certificato di agibilità. Si evidenzia, peraltro, che una parte dei negozi al piano terra dell'edificio ha già portato al rilascio del certificato di agibilità.

SUPERFICI

La superficie commerciale complessiva degli uffici è di circa **mq. 1430,30** al Piano primo, comprensivo del corridoio distributivo e del vano scale. Il vano scala si sviluppa dal piano terra al piano primo degli uffici e al piano secondo per l'accesso alla terrazza-copertura dove sono collocati gli impianti comuni sia al piano terra (negozi) che al piano primo (uffici).

I 19 posti auto ad uso esclusivo misurano **mq. 237,50** da valutare a corpo.

NOTA DI MERCATO IMMOBILIARE (vedi note esplicative del listino della Borsa immobiliare di Brescia). Nel mercato immobiliare della provincia di Brescia, si conferma nel 2011 una diminuzione

della transazioni immobiliari ed un rallentamento generalizzato della propensione all'acquisto di immobili dovuto, oltre al calo del mercato, anche ad altri fattori quali: i prezzi alti degli immobili, l'aumento dei tassi di interesse dei mutui e la conseguente diminuzione del potere di acquisto dei potenziali acquirenti.

Anche i maggiori costi che le imprese devono affrontare per l'applicazione di leggi e di norme (fideiussione sugli acconti, polizza postuma decennale e il rispetto di nuove tecniche di costruzione riguardanti il risparmio energetico e l'isolamento termico-acustico) che portano aumenti dei costi a carico delle imprese e un aumento dei prezzi degli immobili, in un momento di mercato già in difficoltà.

CONCLUSIONI

Il complesso non è ancora terminato. Il costo a mq. per terminare i lavori si aggira intorno ai 650 €/mq comprendendo opere non realizzate, oneri di costo di costruzioni, imprevisti e spese tecniche. Il progetto approvato necessita di alcune varianti di distribuzione interna e/o di modifiche della facciata ovest per incrementare le pareti finestrate.

L'immobile potrebbe interessare sia un unico utente che necessita di uno spazio notevole (mq. 1400,00 circa) da adattare alle proprie specifiche esigenze oppure ad un operatore economico che intenda acquistare, terminare le opere rimanenti e vendere l'immobile opportunamente frazionato secondo la migliore remuneratività e richieste di mercato. Per tale ragione, in questa particolare situazione di mercato, nel primo caso si deve prevedere una riduzione del prezzo (uno "sconto") di vendita per il taglio grande dell'immobile in vendita, nel secondo caso, (vendita ad un operatore), si deve altresì prevedere una riduzione del prezzo perché si deve tenere conto dell'utile di impresa per l'investimento e l'operazione di completamento e vendita dell'immobile frazionato (10-15%).

Per tale ragione si sottopongono due soluzioni per alienare l'immobile:

Soluzione A): vendita dell'intero immobile nello stato in cui si trova con ampie descrizioni e soluzioni per presentare una variante in Comune e per portare a termine l'operazione.

Soluzione B): suddivisione in 4 unità immobiliari (in luogo dei 10 previsti con il progetto della C.E.) ma che rappresentano tagli con maggiori possibilità di richiesta, e più precisamente:

lotto 1: uffici n. 1, n. 3, n. 5, n. 7 corrispondente a NCT Foglio 35, subalterni 7, 9, 11, 13, cat. F03

lotto 2: uffici n. 2, n. 4, n. 6, corrispondente a. NCT Foglio 35, subalterni 8, 10, 12, cat. F03

lotto 3: ufficio n.8 , corrispondente a NCT Foglio 35, subalterno 14, cat. F03

lotto 4: uffici n. 9, n. 10, corrispondente a NCT Foglio 35, subalterni 15, cat. F03

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto dott. Arch. Ottorino Gaburri, effettuato gli opportuni sopralluoghi in sito onde esaminare ogni circostanza relativa al valore degli immobili in oggetto, esprime le risultanze della propria indagine conoscitiva in merito ai prezzi di mercato di beni simili nella zona ove è ubicata la proprietà; dall'esame dei contratti di compravendita , dall'esame dello stato di fatto, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e la consistenza, della richiesta di immobili, in tale zona e con simili caratteristiche, ritiene di attribuire agli immobili sopra descritti il seguente valore di stima:

SOLUZIONE A

Uffici piano primo (valore nuovo €/mq 2.150,00)

A detrarre:

Lavori per ultimazione lavori (computo metrico estimativo)

€ 900.000,00

Oneri per "costo di costruzione" (pari al 10% calcolato su 2/3 dell'importo delle opere uguale a € 600.000,00) da completare tenuto conto dei 94 giorni a disposizione per l'ultimazione dei lavori.

€ 60.000,00

Valore del costo al mq. per completare i lavori circa €/mq 650,00 (in funzione del tipo di finiture)

Pertanto:

Mq. 1.430,30 x €/mq (2.150,00-650,00)= MQ. 1.430,30 x 1.500€/mq = 2.145.450,00

+ N. 19 posti auto interrati con uso esclusivo degli uffici

n. 19 x € 5.000,00 (cad) = € 95.000,00

€ 2.145.450,00 + € 95.000 = € 2.240.450,00

Arrotondando

VALORE STIMATO LOTTO COMPLESSIVO € 2.240.000,00

SOLUZIONE B

Nella soluzione B con vendita parzializzata i valori sono differenziati per le caratteristiche diverse degli uffici e per i diversi oneri necessari per il completamento dei lavori. In questa soluzione si ritiene di prendere come valore base a nuovo €/mq 2.400,00 - €/mq. 650,00 per opere di completamento si ottiene €/mq 1.700,00.

Il lotto n 1 ha un valore al mq inferiore in quanto necessita di interventi sulle aperture per poter raggiungere il rapporto aeroilluminante richiesto dalle norme vigenti; rimane invece aperta la possibilità di ulteriore divisione in unità più piccole ed eventualmente comunicanti.

Il lotto n. 2 risulta bene illuminato su tre lati e con possibilità di una buona articolazione per disposizioni planimetriche idonee a molteplici destinazioni. Facile anche una suddivisione in due unità immobiliari con idonea illuminazione.

Il lotto n.3 è bene illuminato e di dimensioni contenute da renderlo appetibile a diversificati acquirenti.

Il lotto n.4 occupa lo spazio più caratterizzante dell'edificio con buona illuminazione, caratterizzato dai grandi oblò affacciati sulla via Europa e da grandi finestrate sulla parte interna; la forma non depone per un'ottimale disposizione planimetrica.

Si ritiene pertanto di dare i seguenti valori:

lotto 1: commerciali mq. 444,74 x €/mq. 1.600,00 = **€ 711.584,00**

lotto 2: commerciali mq. 449,11 x €/mq 1.750,00 = **€ 785.942,50**

lotto 3: commerciali mq. 109,85 x €/mq 1.800,00 = **€ 197.730,00**

lotto 4: commerciali mq. 441,97 x €/mq 1.750,00 = **€ 773.447,50**

N.B. in questo caso per un totale di € 2.468.704,00

Brescia 10.12.2011

L'ESPERTO

Arch. Ottorino Gaburri