

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 243/2011: VALSELLA MECCANOTECNICA
SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. FRANCO BAIGUERA

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 19.06.2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 243/11: VALSELLA MECCANOTECNICA SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. FRANCO BAIGUERA

PREMESSA

Il curatore dott. Baiguera nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni di proprietà del fallimento; dovrà indicare il valore di mercato, fornire alla Curatela tutta la documentazione catastale ed ipotecaria ventennale relativa ai beni oggetto di valutazione, con riferimento anche agli atti di provenienza e ad eventuali atti di sanatoria, alla regolarità delle concessioni edilizie, lo stato burocratico presso il Comune in relazione alle concessioni stesse e all'eventuale dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dei fabbricati oggetto di valutazione, nonché indicare gli elementi per il calcolo dell'IMU ed eventualmente, se necessario, predisporre il certificato energetico”.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Torino ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti

necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. PALAZZINA UFFICI IN VIA FILADELFIA 226 A TORINO

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è identificato al catasto fabbricati come segue:

Comune di Torino

Foglio 84

mapp.431/105 via Filadelfia 226, P. S1-T-1-2, D/7 RC€ 14.146,00

Si evidenzia che, se dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è classificata D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), l'immobile è di fatto destinato ad uffici ed è pervenuto con atto di compravendita già diviso dalle porzioni adibite ad attività industriali.

CONFINI

Il mappale 413 (ex 162) confina a nord con il mapp. 36, a est con il mapp. 54, a sud con via Filadelfia, a ovest con il mapp. 36.

PROPRIETA'

L'immobile è di piena proprietà (quota 1/1) del fallimento Valsella Meccanotecnica srl.

DESCRIZIONE

Trattasi di palazzina uffici sita in via Filadelfia 226 a Torino in una zona semicentrale della città caratterizzata da prevalenti fabbricati a destinazione residenziale – commerciale e direzionale.

L'immobile in oggetto è parte di un ex opificio ristrutturato e riconvertito ad altre destinazioni d'uso.

La palazzina uffici si affaccia direttamente su via Filadelfia ed costituita da n. 2 corpi di fabbrica collegati tra loro al piano primo da un'ulteriore ala che conferisce all'intero fabbricato una forma a C con la facciata su via Filadelfia caratterizzata da vetrate.

La palazzina è dotata di un accesso pedonale che conduce direttamente nei locali al piano terra e di uno carraio da cui si accede al cortile esclusivo interno adibito a parcheggio.

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano seminterrato.

Al piano terra ed al piano primo sono ricavati locali adibiti ad uffici per complessivi circa mq 800 caratterizzati da finiture interne quali serramenti esterni in alluminio e vetro camera, serramenti interni in legno laminato, pavimenti in ceramica e/o parquet, pareti con intonaco graffiato, controsoffitto a doghe metalliche e/o pannelli con illuminazione a neon incassata, impianto di riscaldamento collegato al teleriscaldamento con convettori, impianto di condizionamento con split ed UTA installate sul tetto.

Al secondo piano è stata ricavata una foresteria di superficie pari a circa mq 117 mq con circa mq 10 di balcone caratterizzata da finiture quali serramenti esterni in alluminio e vetro camera, serramenti interni in legno e vetro, impianto di riscaldamento con caloriferi in alluminio, impianto di condizionamento a split, pavimenti in ceramica.

Al piano interrato sono ricavati locali adibiti a servizi igienici e ripostigli per complessivi mq 215 dotati di illuminazione naturale mediante bocche di lupo, senza impianto di riscaldamento, pavimenti in ceramica.

Completano la proprietà:

- al piano primo locali al rustico adibiti a sottotetto per complessivi mq 230 direttamente accessibili dagli uffici o anche mediante scala esterna dal cortile esclusivo;
- il cortile esclusivo adibito a parcheggi di superficie pari a circa mq 305 di cui mq 80 adibiti a locale ristoro – relax realizzato mediante tamponamento finestrato della porzione di cortile posta sotto all'ala di collegamento al piano primo tra i due corpi di fabbrica.

Le planimetrie catastali sono state aggiornate e corrispondono esattamente allo stato di fatto.

Attualmente l'immobile è affittato alla soc.Vehicle Engineering and design s.r.l. con contratto registrato a Brescia il 28.10.10 n.4592 durata anni 6 e canone annuo € 60.000.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita notaio Biino Giulio di Torino rep 18831/9448 del 30.10.2006, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29.11.2006 ai nn. 61365/36580.

SITUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati di cui è parte l'immobile in oggetto sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi come emerso mediante

accesso agli atti presso gli uffici comunali di Torino e come indicato

nell'atto di provenienza:

- CE n. 971 prot. 53/450 del 31.12.1956;
- CE n. 1754 prot. 61/524 del 07.07.1961;
- CE n. 2245 prot. 61/604 del 25.05.1961;
- CE n. 305 prot. 63/121 del 01.01.1963;
- licenza di abitabilità n. 1291 prot. 1966/294 del 18.10.1967;
- CE n. 954/P prot 67/759 del 29.11.1967;
- CE n. 2809 prot. 67/1527 del 30.08.1968;
- CE n. 75 prot. 78/752 del 25.07.1978;
- CE n. 21 prot. 79/64 del 20.02.1979;
- CE n. 244/P prot. 84/1509 del 01.08.1985;
- CE n. 310 prot. 86/8185 del 09.02.1987;
- CE n. 878 prot. 87/1767 del 16.07.1987;
- CE in sanatoria n. 509/S prot. 11667 del 01.12.1987;
- CE n. 563 prot. 88/1129 del 23.06.1988;
- CE n. 2067 del 24.12.1992;
- CE n. 1285 del 09.12.1994;
- CE n. 83 del 04.02.1998;
- CE n. 83/98 del 29.05.1998;
- DIA prot. 2002/9/7823 del 30.05.2002;
- DIA prot. 2002-9-4883 del 04.06.2002;
- DIA prot. 2003/9/12358 del 15.09.2003;
- DIA prot. 2006/9/15755 del 23.11.2006.

Si evidenzia che rispetto ai disegni di concessione **non risulta autorizzato il tamponamento** finestrato della porzione di cortile posta al di sotto dell'ala al primo piano di collegamento tra i due corpi di fabbrica.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di recente certificato di abitabilità ed è dotata di certificazione energetica allegata (classe energetica C 44,7026 kwh/mc)

STIMA

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad 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 particolarmente evidente nei comparti delle aree edificabili e dei fabbricati produttivi.

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 discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il

prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato;

ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

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

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, facendo riferimenti ai bollettini, agli annunci immobiliari ed alle transazioni avvenute per immobili simili, si ritiene congruo valutare l'unità immobiliare in oggetto come segue.

Al valore di stima teorico si ritiene di applicare una riduzione del 20% in relazione alle difficoltà del mercato immobiliare sopra descritte ottenendo:

destinazione locali		mq	%	mq	€/mq	€
uffici	pT	440,00	1,00	440,00	1.600,00	704.000,00
uffici	p1	362,44	1,00	362,44	1.600,00	579.900,00
locali al rustico	p1	233,25	1,00	233,25	800,00	186.600,00
foresteria	p2	117,50	1,00	117,50	1.400,00	164.500,00
balconi foresteria	p2	11,50	0,30	3,45	1.400,00	4.830,00
locali di servizio	pS1	214,50	1,00	214,50	600,00	128.700,00
cortile (incluso locale verandato)	pt	305,50	1,00	305,50	200,00	61.100,00
somma						1.829.630,00
riduzione del 20% per immobile locato						-365.926,00
totale						1.463.704,00
riduzione 20%						- 292.000,00
TOTALE						1.171.000,00

arrotondato a

VALORE PALAZZINA UFFICI IN VIA FILADELFIA 226 A TORINO

€ 1.200.000,00

(diconsi euro unmilione duecentomila)

Il canone di locazione 60.000 €/anno corrisponde ad una redditività del 5% in linea con la resa media degli immobili a destinazione commerciale /terziaria.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat D/7 mapp. 431/105 = RC € 14.146,00 x 65 = € 919.490,00 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 965.464,50

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Torino con aggiornamento al 26.03.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione legale di € 3.364.224,30** a favore di Riscossione

Uno spa di Torino, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 27.03.2007 ai nn. 15563/3725, somma capitale € 1.682.112,15; con annotazione del 22.11.2007 ai nn. 66978/10227 la somma capitale si riduce da € 1.682.112,15 a € 20.969,28 e la somma iscritta da € 3.364.224,30 a € 41.938,56; ipoteca iscritta contro Darmak srl incorporata nella PRO.DE srl Products Research e Development;

- 2) **iscrizione legale di € 5.465.345,34** a favore di Equitalia Esatri spa Milano, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 11.09.2009 ai nn. 32467/6702, somma capitale € 2.732.672,67;
- 3) **iscrizione legale di € 17.205.743,58** a favore di Equitalia Nomos spa Torino, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 04.11.2009 ai nn. 38904/8067, somma capitale € 8.602.871,79; ipoteca iscritta contro Darmak srl incorporata nella PRO.DE srl Products Research e Development;
- 4) **iscrizione legale di € 895.337,40** a favore di Equitalia Esatri spa Milano, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 25.05.2010 ai nn. 20060/3621, somma capitale € 447.668,70;
- 5) **iscrizione giudiziale di € 210.000,00** a favore di Officine Meccaniche Pejrani srl Torino, ipoteca giudiziale iscritta a Torino 1 in data 28.05.2010 ai nn. 20878/3779, somma capitale € 168.959,04;
- 6) **iscrizione legale di € 2.785.976,12** a favore di Equitalia Esatri spa Milano, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 06.08.2010 ai nn. 32339/6233, somma capitale € 1.392.988,06;
- 7) **iscrizione legale di € 123.422,20** a favore di Equitalia Esatri spa Milano, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 25.08.2010 ai nn. 33579/6361, somma capitale € 61.711,10;

- 8) **iscrizione legale di € 694.308,42** a favore di Equitalia Esatri spa Milano, ipoteca legale iscritta a Torino 1 in data 03.05.2011 ai nn. 16200/2876, somma capitale € 347.154,21;
- 9) **pignoramento esattoriale (importo non indicato nella nota di trascrizione)** a favore di Equitalia Nord spa Milano, pignoramento esattoriale iscritto a Torino 1 in data 21.07.2011 ai nn. 28944/19490;
- 10) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 09.04.2013 ai nn. 11061/8071.

Brescia, 19.06.2013

allegati:

- documentazione fotografica
- estratto mappa
- visure catastali
- schede catastali
- concessioni edilizie
- atto di provenienza
- visure ipotecarie
- contratto locazione



