

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
SEZIONE COMMERCIALE

Ill.mo Giudice Delegato
Dott. GUSTAVO NANNI

Concordato Preventivo n. 12/2011

**Proponente: Duca degli Abruzzi srl in liquidazione - con
sede in Brescia via Foro Boario, 5/d**

Commissario Giudiziale: Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari

VALUTAZIONE PERITALE

dei beni immobili in:

- Brescia – via Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica – complesso immobiliare denominato “I Gelsi”;
- Rodengo Saiano (BS) – via Colombaia – complesso immobiliare denominato “La Colombaia”;
- Darfo Boario Terme (BS) località San Martino di Erbanno – via Polline – via Vincenzo Federici – complesso immobiliare denominato “Corte dei Federici”.

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

A seguito di istanza avanzata dal Commissario Giudiziale, Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari, il Giudice Delegato Dott. Gustavo Nanni affidava alla sottoscritta Arch. Chiara Memoli l'incarico di procedere alla valutazione peritale degli immobili di proprietà della "Duca degli Abruzzi S.r.l. in liquidazione" con sede in Brescia via Foro Boario 5/d – codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia 02641610981.

Gli immobili oggetto di valutazione sono parte di tre diversi compendi immobiliari e, più precisamente:

1. complesso immobiliare denominato "I Gelsi" sito a Brescia viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica;
2. complesso immobiliare denominato "La Colombaia" sito a Rodengo Saiano (BS) via Colombaia;
3. complesso immobiliare denominato "Corte dei Federici" sito a Darfo Boario Terme (BS) località San Martino di Erbanno via Polline – via Vincenzo Federici.

La presente relazione peritale non contempla l'analisi ipocatastale, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri essendo tali indagini già state svolte ed ampiamente descritte nella relazione peritale redatta dall'Arch. Alessandra Salvi e ritenute esaustive dal Commissario Giudiziale Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari.

La sottoscritta ha pertanto esperito i sopralluoghi necessari alla presa visione dei beni immobili in oggetto onde valutarne le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato d'avanzamento dei lavori l'ubicazione nel contesto territoriale ed ogni altra informazione utile ad una corretta valutazione degli stessi; ha altresì esperito indagini conoscitive circa il mercato immobiliare dei luoghi.

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE PERITALE

La valutazione peritale è relativa a più unità immobiliari site nei comuni di Brescia, Rodengo Saiano e Darfo Boario Terme e sono parte di complessi immobiliari denominati rispettivamente “I Gelsi”, “La Colombaia” e “Corte dei Federici”.

Genericamente trattasi di:

- unità residenziali e commerciali, autorimesse di pertinenza e non, ubicate a Brescia nel complesso immobiliare “I Gelsi” sito in viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica;
- unità residenziali e autorimesse in Rodengo Saiano e facenti parte del complesso immobiliare denominato “La Colombaia” sito in via Colombaia;
- unità residenziali e autorimesse in darfo Boario Terme, località San Martino di Erbanno e facenti parte del complesso immobiliare denominato “Corte dei Federici” sito in via Polline – via Vincenzo Federici”.

Le singole unità immobiliari verranno meglio identificate e descritte nei paragrafi successivi.

3. DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 Unità in comune di Brescia, complesso immobiliare “I Gelsi”

I beni immobili in oggetto sono parte di un complesso immobiliare denominato “I Gelsi” ed è ubicato a Brescia in viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica: la zona quindi non è lontana dal centro cittadino ed è caratterizzata da una buona dotazione di servizi, di infrastrutture nonché da un buon collegamento con mezzi pubblici. Il complesso immobiliare è composto da 10 corpi di fabbrica con numero di piani variabile fino ad un massimo di cinque ed un piano interrato.

L'intero complesso immobiliare risulta essere apprezzabile sia dal punto di vista urbanistico che architettonico: infatti sono stati realizzati una piazza centrale adibita ad uso pubblico, diversi percorsi pedonali e parcheggi pubblici, un parco pubblico su cui affacciano e sono collegati mediante percorsi pedonali i vari corpi di fabbrica che, a loro volta, a piano terra, sono caratterizzati da porticati asserviti ad uso pubblico parte dei quali antistanti le unità commerciali e da giardini di proprietà esclusiva.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare sono allegare alle Convenzioni Edilizie in essere con il comune di Brescia e sono comunque, in breve, le seguenti:

- vespai con ciottoli e ghiaia al piano interrato e di tipo areato a piano terra;
- fondazioni e strutture portanti in C.A.;

- solaio di copertura del piano interrato del tipo a predalles, altri solai in latero-cemento;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni e copertura con tegole curve (coppi) in cotto;
- muratura perimetrale di tamponamento a cassa vuota costituita da tavolato in mattoni forati spess. cm 10 esterno, travolto in mattoni d'argilla forati e maschiati spess. cm 12 con interposto pannello isolante spess. cm 10;
- muri divisorii degli alloggi con doppio tavolato in mattoni forati spess. cm 8 con interposto pannello isolante;
- tramezze in mattoni forati spess. cm. 8 e cm. 12 per i bagni;
- soglie, davanzali e rivestimento scale in pietra naturale di Botticino;
- superfici interne, verticali ed orizzontali, intonacate al civile con malta premiscelata a proiezione meccanica;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate;
- balconi con piastrelle di gres porcellanato previo pendenze ed impermeabilizzazione;
- pavimenti interni e rivestimenti bagni in ceramica monocottura e/o parquet di legno nella zona notte;
- portoncini di ingresso agli alloggi di tipo corrazzato, porte interne tamburate;
- serramenti interni in hemlock con vetro-camera e avvolgibili in alluminio coibentato;
- lattoneria in rame semicrudo;
- parapetti e ringhiere in ferro verniciato;

- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa ed allaccio al teleriscaldamento anche per la produzione di acqua calda ad uso sanitario;
- impianto idrosanitario con apparecchi in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- Piano interrato con pavimenti in cls preconfezionato con corazzatura superficiale in quarzo e/o corindone, cantine e locali comuni con pavimento in grés antigelivo, basculanti in lamiera stampata zincata, porte rei 120.

Maggiori dettagli sono reperibili, come sopra detto, nel capitolato prestazionale allegato alle Convenzioni Edilizie.

3.2 Unità in comune di Rodengo Saiano, complesso immobiliare “La Colombaia”

I beni immobili oggetto di valutazione sono parte di un complesso immobiliare denominato “La Colombaia” dal nome della via in cui è ubicato a Rodengo Saiano. Trattasi di un complesso gradevole dal punto di vista estetico e pregevole per la sua organizzazione planimetrica: si compone di cinque diversi corpi di fabbrica collegati tra loro ed aventi due piani fuori terra. Complessivamente le unità abitative sono 44 (quarantaquattro) di cui n. 23 (ventitrè) a piano terra e n. 21 (ventuno) a piano primo. Al piano interrato vi sono n. 55 (cinquantacinque) autorimesse con due diversi passi carrai che accedono ai corselli ed agli spazi di manovra comuni oltre ad alcune cantinole e/o spazi accessori accessibili, questi ultimi, da scale interne da alcune abitazioni e di cui sono pertinenza. La tipologia

prevalente delle abitazioni è trilocale, ma vi sono anche bilocali e quadrilocali: tutti hanno ampi soggiorni e cucine abitabili e bagni (quasi tutti) areati naturalmente.

Tutte le unità immobiliari, secondo la loro ubicazione a piano terra o a piano primo, sono dotate di ampi giardini e/o lastrici solari e di ampie terrazze e/o balconi e godono di una buona esposizione e di gradevoli affacci.

Il complesso immobiliare, sviluppantesi a corte, ha le parti comuni (percorsi pedonali) ridotte all'essenziale che consentono comunque una efficace e razionale accessibilità alle unità abitative; gli accessi pedonali alla pubblica via sono sette di cui alcuni esclusivi ed altri comuni a due o più unità.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare sono, in breve, le seguenti:

- fondazioni e strutture portanti in C.A.;
- solaio di copertura del piano interrato del tipo a predalles, altri solai in latero-cemento;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni e copertura con tegole curve (coppi) in cotto. Le gronde sono realizzate con orditura in legno;
- lattoneria in lamiera di rame semicrudo;
- muratura perimetrale di tamponamento e divisioni alloggi realizzati a cassa vuota con doppio tavolato in mattoni forati spess. cm 12 ed interposti pannelli termo isolanti;
- tramezze in mattoni forati da cm 8 e 12 per i bagni;
- soglie e davanzali in pietra naturale di Botticino;

- superfici interne, verticali ed orizzontali, rasate gesso eccetto quelle dei bagni e delle cucine che sono intonacate al civile;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate con alcune zone rivestite in pietra rigenerata;
- terrazze e balconi con pavimenti in piastrelle di grés porcellanato previo impermeabilizzazione;
- scale esterne rivestite con elementi speciali per gradino in grés porcellanato;
- portoncini di ingresso agli alloggi di tipo blindato non ancora rivestiti sulle due facce nelle unità immobiliari invendute;
- persiane esterne in legno del tipo a stecca aperta;
- impianto di riscaldamento a pavimento predisposto con caldaie autonome a condensazione mancanti, queste ultime, negli alloggi invenduti;
- impianto idro-sanitario mancante degli apparecchi negli alloggi invenduti;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto elettrico sotto traccia da completare, in parte anche relativamente ai conduttori, negli alloggi invenduti;
- pavimenti degli appartamenti invenduti non eseguiti ma con caldana di posa già realizzata;
- piano interrato con pavimento in cls preconfezionato con corazzatura superficiale in quarzo e/o corindone, tavolati in blocchi di cls stilati, basculanti e portine cantina in lamiera stampata zincata, porte di sicurezza Rei, impianto elettrico in canaline di lamiera zincata, impianto di aspirazione fumi con

canalizzazione in lamiera zincata, tinteggiatura di tutte le superfici verticali ed orizzontali -aspetto molto gradevole con senso di pulizia ed ordine.

Nelle unità immobiliari invendute sono mancanti, in breve, le seguenti opere:

- serramenti esterni, porte interne e zoccolino battiscopa;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni;
- rivestimento e parapetti scale esclusive interne di collegamento al piano interrato ove esistenti;
- tinteggiature;
- caldaie a condensazione;
- apparecchi sanitari;
- parte dei conduttori degli impianti elettrici, e completamente i frutti e le placche.

Per opportuna conoscenza il liquidatore della società, dichiara che i serramenti esterni sono stati già prodotti dalla ditta di falegnameria alla quale, eventuali acquirenti potranno rivolgersi e trattarne il prezzo.

Il complesso immobiliare è ubicato in una zona che, seppur non centrale, può ritenersi ambita ed apprezzabile in quanto tranquilla, con buona vista paesaggistica, vicinissima alla famosa Abbazia e, senza esserne disturbata, vicinissima anche a strade di scorrimento veloce.

3.3 Unità in comune di Darfo Boario Terme, complesso immobiliare “Corte dei Federici”

I beni immobili oggetto di valutazione sono parte di un complesso immobiliare denominato “Corte dei Federici” ubicato nel comune di Darfo Boario Terme (BS) località San Martino di Erbanno, via Polline – via Vincenzo Federici.

L'intero complesso immobiliare, specificatamente ad uso residenziale, si compone di sette diversi corpi di fabbrica costituenti villette a schiera e appartamenti in palazzina su più piani. I vari corpi di fabbrica sono collegati e/o uniti tra loro a piano terra mediante percorsi pedonali comuni; scale interne comuni collegano i vari piani abitativi ed il piano interrato ove sono collocate le autorimesse.

L'intero complesso immobiliare ha finiture di tipo ordinario; in particolare, i beni immobili oggetto di valutazione sono caratterizzati dalle seguenti finiture:

- struttura in C.A.;
- solaio in latero-cemento;
- tetto in legno con copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata;
- tamponamento perimetrale in laterizio porizzato spessore cm. 30 e cappotto esterno spessore cm. 4 con rivestimento plastico al quarzo;
- tramezze in laterizio forato;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica ordinaria;

- serramenti esterni in legno mordenzato, vetro-camera e imposte cieche in legno a pacchetto;
- portoncino d'ingresso alle unità immobiliari di tipo corazzato, porte interne tamburate;
- impianto sanitario completo con apparecchi in ceramica;
- impianto di riscaldamento autonomo per ogni unità immobiliare con caldaia e produzione d'acqua calda per uso sanitario e caloriferi in lega d'alluminio preverniciati;
- impianto elettrico sotto traccia;
- autorimesse con pavimento in calcestruzzo preconfezionato con corazzatura superficiale al quarzo, corindone o similari, tramezze con blocchi cavi di conglomerato cementizio a faccia vista, solaio di copertura tipo predalles, basculanti in lamiera zincata.

I vialetti pedonali comuni sono pavimentati con piastrelle di gres cm. 15x15 e presentano, in alcuni punti, un principio di dissesto.

Per le caratteristiche intrinseche sopra espone, l'intero complesso immobiliare ed in particolare le unità immobiliari oggetto di valutazione possono essere considerati immobili aventi caratteristiche di finitura ordinaria.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

4.1 Criteri generali di stima

I beni immobili oggetto di valutazione fanno tutti parte di complessi immobiliari di recente costruzione siti a Brescia, Rodengo Saiano e Darfo Boario Terme.

La valutazione delle varie tipologie immobiliari deve considerare tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo qualitativo e quantitativo.

Dal punto di vista qualitativo, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene, si è fatto riferimento anche ad un'ampia casistica di compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Ciò ha consentito di determinare il più probabile valore unitario di mercato. Determinato il valore unitario di mercato, questo deve essere applicato alla superficie commerciale di ogni singola unità immobiliare: riveste quindi particolare importanza determinare coerentemente la consistenza di ogni singolo bene.

Per giungere alla determinazione della consistenza di ogni unità immobiliare oggetto della presente stima ci si è avvalsi dei *“criteri di misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato ordinario e standardizzato”* contenuti nel Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia edito da ProBrixia.

Le metodologie sopra esposte sono state applicate agli immobili considerati in libero mercato quale è il caso delle unità immobiliari facenti parte dei complessi immobiliari denominati rispettivamente “La Colombaia” in Rodengo Saiano, “Corte dei Federici” in Darfo Boario Terme e le unità immobiliari a destinazione commerciale del complesso immobiliare denominato “I Gelsi” in Brescia. Relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale e le autorimesse di pertinenza nel complesso immobiliare “I Gelsi” la valutazione è desunta dalle Convenzioni Edilizie in essere tra la

società “Duca degli Abruzzi s.r.l.” ed il comune di Brescia e nelle quali, trattandosi di edilizia convenzionata, viene fissato il prezzo di cessione delle unità stesse.

4.2 Stima

4.2.1 Unità in comune di Brescia, complesso immobiliare

“I Gelsi”

La realizzazione del complesso immobiliare “I Gelsi” sito a Brescia tra viale Duca degli Abruzzi e via Giovanni Renica è stata possibile in forza alla Convenzione Edilizia del 17 gennaio 2007, rep. N. 66931 e racc. n. 12069 notaio Paola Ghidoni e successivamente modificata con atto in data 24 febbraio 2010, rep. N. 70386 e racc. n. 14170 notaio Paola Ghidoni.

Sia la superficie complessiva (SC) che il prezzo unitario di cessione delle singole unità abitative con relative autorimesse pertinenziali sono stati fissati nelle predette Convenzioni Edilizie: il prezzo di cessione dei beni convenzionati è stato definito in €/mq 1.349,95 mentre per le aree scoperte il prezzo è stato definito in €/mq. 100,00. Sempre nelle predette Convenzioni Edilizie è stato fissato il prezzo “a corpo” di cessione delle autorimesse non di pertinenza delle abitazioni convenzionate e quindi eccedenti in €/cad. 20.000,00.

Per le unità a destinazione commerciale non sottoposte a Convenzione Edilizia, si è ricercato il giusto valore di mercato tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione ed ogni altro parametro utile desumibile dalle

descrizioni sopra dette nonché del valore delle opere ancora mancanti. Tali opere sono in breve così riassumibili:

- mancanza di radiatori in ghisa;
- posa di tutti i conduttori dell'impianto elettrico ed ultimazione dello stesso;
- mancanza totale di pavimento e rivestimento bagno, battiscopa;
- rivestimento delle scale di collegamento con i sottonegozi;
- tinteggiatura dei locali.

Il valore medio di mercato per le unità immobiliari in oggetto a destinazione commerciale, tenendo presente il valore delle opere ancora da ultimare, è stato quindi determinato in €/mq 2.100,00 di superficie commerciale.

Di seguito vengono elencate ed identificate le unità immobiliari con la relativa valutazione scaturita dall'applicazione dei criteri sopra esposti. Confrontando la valutazione di ogni singolo cespite si è riscontrato che esistono lievi differenze (riconducibili a poche unità di euro) con le tabelle sopra dette allegate alle Convenzioni Edilizie: si ritiene che ciò sia dovuto ad un semplice errore matematico commesso da chi ha elaborato le predette tabelle. Per tutte le unità abitative sussiste preliminare di compravendita.

Comune di Brescia sezione urbana NCT foglio 176:

edificio	mappale	sub.	Sup. utile mq.	Snr + sp mq.	verde esclusivo mq.	Sup. complessiva mq.	Valore verde esclusivo €	€/mq.	Valore finale €
B	184	4 e 80	80,34	69,96	114,02	122,31	11.402,00	1.349,95	176.514,38
B	184	34 e 81	84,57	88,61		137,74		1.349,95	185.942,11
A	184	41 e 55	67,82	49,01		97,23		1.349,95	131.255,64
C	185	17 e 62	68,87	50,93		99,43		1.349,95	134.225,53
C	185	18 e 58	51,98	49,50		81,68		1.349,95	110.263,92
D	185	25 e 81	94,68	85,83		146,18		1.349,95	197.335,69
D	185	33 e 68	56,31	61,95		93,48		1.349,95	126.193,33
C	185	37 e 53	68,87	49,92		98,82		1.349,95	133.402,06
C	185	40 e 89	87,13	78,46		134,20		1.349,95	181.163,29
C	185	41 e 55	67,82	47,49		96,31		1.349,95	130.013,68
A	185	43 e 84	51,98	43,07		77,82		1.349,95	105.053,11
C	185	44 e 88	83,16	87,95		135,93		1.349,95	183.498,70
F	186	3 e 68	55,76	49,90	53,60	85,70	5.360,00	1.349,95	121.050,72

edificio	mappale	sub.	Sup. utile mq.	Snr + sp mq.	verde esclusivo mq.	Sup. complessiva mq.	Valore verde esclusivo €	€/mq.	Valore finale €
E	186	6 e 83	64,81	54,36	120,51	97,42	12.051,00	1.349,95	143.563,13
F	186	34 e 85	84,57	94,68		141,38		1.349,95	190.855,93
E	186	37 e 52	68,87	51,81		99,96		1.349,95	134.941,00
E	186	38 e 60	51,98	43,57		78,12		1.349,95	105.458,09
E	186	41 e 59	67,82	55,07		100,86		1.349,95	136.155,96
E	186	44 e 47	83,16	93,03		138,98		1.349,95	187.616,05
G	187	19 e 155	74,03	53,36	4,67	106,04	467,34	1.349,95	143.615,70
H	187	22 e 100	67,56	77,54		114,08		1.349,95	154.002,30
I	187	28 e 175	66,57	60,20		102,69		1.349,95	138.626,37
G	187	40 e 87	69,34	65,96	4,34	108,92	434,00	1.349,95	147.470,55
I	187	52 e 180	87,95	66,16		127,64		1.349,95	172.307,62
H	187	66 e 102	77,79	86,33		129,59		1.349,95	174.940,02
I	187	67 e 184	88,46	88,94		141,83		1.349,95	191.463,41

edificio	mappale	sub.	Sup. utile mq.	Snr + sp mq.	verde esclusivo mq.	Sup. complessiva mq.	Valore verde esclusivo €	€/mq.	Valore finale €
I	187	69 e 103	69,06	71,84		112,17		1.349,95	151.423,89
	187	118							20.000,00
	187	160							20.000,00
	187	161							20.000,00
	187	162							20.000,00
	187	163							20.000,00
	187	166							20.000,00
	187	167							20.000,00
	187	177							20.000,00
	187	179							20.000,00
	187	189				10,50		2.100,00	22.050,00
	187	190				4,00		2.100,00	8.400,00
n. 3	187	6 e 117				84,80		2.100,00	178.080,00

edificio	mappale	sub.	Sup. utile mq.	Snr + sp mq.	verde esclusivo mq.	Sup. complessiva mq.	Valore verde esclusivo €	€/mq.	Valore finale €
n. 1	187	8 e 115				81,76		2.100,00	171.696,00
n. 7	187	9 e 121				158,86		2.100,00	333.606,00
n. 6	187	10 e 120				129,97		2.100,00	272.937,00
n. 5	187	13 e 119				129,90		2.100,00	272.790,00
TOTALE COMPLESSIVO									5.527.911,18

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle informazioni assunte, delle indagini svolte, delle caratteristiche costruttive e dalla verifica della consistenza di ogni singola unità immobiliare si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato di queste ultime con l'eccezione dei beni immobili residenziali di Brescia in quanto sia la consistenza che il valore di ciascuno è stabilito dalle Convenzioni Edilizie sopra citate.

Riassumendo il valore di ogni singolo bene immobile, la sottoscritta è in grado di affermare che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare preso in esame, di proprietà della **Duca degli Abruzzi S.r.l. in liquidazione**, con sede a Brescia via Foro Boario, 5/d è pari a complessivi **€ 13.464.611,18** (tredicimilioni quattrocentosessantaquattromilaseicentoundicivirgola diciotto).

Certa di aver compiutamente svolto il proprio incarico, la sottoscritta deposita la presente relazione peritale dichiarandosi sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Chiari, 28-06-2011

In fede

Arch. Chiara



ALLEGATI:

- documentazione fotografica del complesso immobiliare denominato "I Gelsi" a Brescia – via