

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 21/2015: FERCARBO SRL IN  
LIQUIDAZIONE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. CARLO REMONATO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILI  
MEZZI- ATTREZZATURE**



**Brescia, 18.08.2015**

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
D/7	340	2220,76	65	144.349,40	5%	151.566,87

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 28.07.2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 679.064,99** a favore Feralpi Siderurgica S.P.A. e iscritta il 08.08.2012 n.29206/5042 quota capitale € 679.064,99.
- 2) **decreto di ammissione a concordato preventivo** a favore Massa dei Creditori del concordato preventivo della società Fercarbo SRL in liquidazione e trascritto il 20.07.2015 n.24523/15857.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **2) CAPANNONI ARTIGIANALI CON UFFICI E APPARTAMENTO IN COMUNE DI CHIARI (BS) VIA DEI FABBRI N. 28 (DETENUTI IN LEASING).**

Trattasi di una grande unità produttiva composta da capannoni, uffici, servizi, ampia corte pertinenziale e un appartamento su più piani situata nel comune di Chiari (BS) in via Dei Fabbri n. 28, in zona industriale di detto comune, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie

di comunicazione.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Chiari

Foglio 27/NCT

**Mapp.338/2** via dei Fabbri, P.T.1.2., cat A/2 cl. 4 vani 7,5 RC€ 677,85

**Mapp.338/4** via dei Fabbri, n. 28 T.S1.1, cat D/7 RC€ 25.552,00

**Mapp.338/3** via dei Fabbri, n. 28 corte comune

**Mapp.474** via dei Fabbri, n. 28 T., cat D/7 RC€ 6.576,00

### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono detenuti in leasing della società "FERCARBO S.R.L.".

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un complesso artigianale produttivo di grosse dimensioni costituito da capannoni disposti a "C" zona uffici e zona appartamento, circondato da corte pertinenziale esclusiva, il tutto ubicato in via Dei Fabbri, zona industriale periferica del comune di Chiari.

Il fabbricato artigianale insiste su un'area di circa mq 9.550, si sviluppa su un unico piano fuori terra, è circondato da corte esclusiva su tre lati mentre sul quarto risulta in aderenza e direttamente collegato al limitrofo mappale 340; la palazzina uffici e la zona appartamento si sviluppano su due piani fuori terra.

La struttura è prefabbricata in calcestruzzo precompresso, costituita da

pilastrini (con mensole di appoggio per carroponete), travi e tegole prefabbricati con lucernari traslucidi per quanto attiene la porzione a capannone; le facciate sono in pannelli prefabbricati verticali con finitura esterna in ghiaietto lavato; la porzione adibita a uffici presenta invece struttura in muratura, facciate rivestite in mattoni, tetto piano con cornicioni in calcestruzzo a vista.

Il capannone è costituito da un unico ambiente a forma di "C" di circa mq 4.950 all'interno del quale sono installati i necessari impianti di sollevamento (carri ponte in seguito meglio descritti); la zona uffici/servizi si sviluppa su tre piani e occupa una superficie di circa mq 450; l'appartamento si sviluppa su tre piani e occupa una superficie di mq 165 circa; la corte esclusiva pertinenziale è in parte a verde e in parte in battuto di cemento, sulla stessa è installata (fissata a terra con plinto) una gru a traliccio e si segnala inoltre la presenza di due pesi a ponte; in lato est sono realizzate tettoie metalliche solo in parte autorizzate.

Le finiture interne del capannone sono caratterizzate da: pavimento in battuto di cemento liscio, portoni in alluminio verniciato con pannelli di lamiera coibentata, finestre in alluminio e vetro, per quanto attiene la porzione artigianale.

La zona adibita ad uffici si sviluppa su tre piani, al piano interrato si trovano due locali archivio, disimpegno, spogliatoi, servizi e deposito; al piano terra quattro locali ufficio (escluso quello non autorizzato); al piano

primo quattro locali ufficio con corridoio e bagni; i piani sono collegati da scala interna; il piano interrato ha inoltre un accesso indipendente direttamente sulla corte comune.

Gli uffici sono caratterizzati dalle seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica al piano interrato, pavimenti di tipo flottante in gres ai piani terra e primo, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; alcune tramezzature interne sono realizzate con pareti mobili in alluminio, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, porte interne per bagni e servizi in legno tamburato, per gli uffici in alluminio con pannelli in laminato; l'impianto di riscaldamento/condizionamento con termoconvettori, impianto elettrico sottotraccia di recente realizzazione; i bagni per finiture e rubinetteria risultano di recente realizzazione.

La zona alloggi si sviluppa su tre piani collegati da scala interna per una superficie complessiva di circa mq 160 così suddivisa: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ai piani primo e secondo rispettivamente disimpegno, due locali e bagno ogni piano.

Gli appartamenti presentano le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica/gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in legno e vetrocamera, porte interne in legno tamburato, avvolgibili in PVC alle finestre; l'impianto di riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa e caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia di recente realizzazione; i bagni per finiture e rubinetteria

risultano di recente realizzazione.

In detta zona si segnala la presenza di forte umidità di risalita e una cospicua infiltrazione di acqua sul vano scale al piano secondo.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto non sono rappresentati parte degli uffici e due tettoie, inoltre la zona abitativa presenta una differente disposizione delle aperture e una piccola differenza nelle tramezzature interne, infine nel vano scale della medesima zona è indicata la presenza di un abbaino in realtà non realizzato.

L'immobile ricade nel vigente PGT del Comune di Chiari in ambiti per attività artigianali con indice di edificabilità 0,60 mq/mq; ne deriva che l'edificabilità del lotto di complessivi mq. 9550 ( $\text{mq } 9550 \times 0,60 = \text{mq. } 5730$ ) non risulta interamente sfruttata essendo la superficie coperta esistente inferiore di circa 300 mq. rispetto a quella ammessa; ciò consente di sanare **le porzioni non autorizzate** che in ogni caso **non vengono computate nella stima.**

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per:

atto di compravendita del Notaio Tomaso Petroboni Rep. 83049 del 19.10.1999, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 17.11.1999 ai numeri 42105/26649. (proprietà superficaria);

atto di identificazione catastale del Notaio Tomaso Petroboni Rep. 88983 del 05.12.2000, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di

Brescia in data 27.12.2000 ai numeri 49333/29159;

atto di compravendita del Notaio Tomaso Petroboni Rep. 93800 del 04.12.2001, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 13.12.2001 ai numeri 47547/30040;

atto di compravendita del Notaio Chiara Grazioli Rep. 16883 del 18.02.2010, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 08.03.2010 ai numeri 9236/5140;

atto di compravendita del Notaio Chiara Grazioli Rep. 15932 del 30.10.2008, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 05.11.2008 ai numeri 51104/30778;

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dell'atto di provenienza si evince che il complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta edificato in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 04.07.2000 n. 111;
- D.I.A. in variante del 07.12.2000 n. 82142/D;
- D.I.A. in variante del 13.04.2001 n. 82237/D;
- D.I.A. in variante del 24.12.2001 n. 82407/D;
- D.I.A. in variante del 17.04.2003 n. 82801/D;
- Provvedimento SUAP del 03.11.2008 Prot. 7840/29459;
- DI.A. in variante provvedimento SUAP del 22.01.2009;
- Domanda per certificati di agibilità in data 30.05.2003 n.ro 12112;
- Presa d'atto di domande per certificati di agibilità in data 25.07.2003

n.ro 12112/016565;

- Domanda per certificati di agibilità in data 13.03.2009 n.ro 7428;

- Presa d'atto di domande per certificati di agibilità in data 20.05.2009 n.ro 7428/14740;

**Si segnala che la porzione di immobile edificata sul mapp. 474 è stata autorizzata con SUAP oggetto di convenzione edilizia (atto notaio Grazioli del 30.01.08 rep. 15933/4962 trascritta il 5.11.08 n. 51106/30780) con durata anni 10 e scadenza al 2018; la convenzione prevede l'impegno di non alienare l'immobile fino al 30.10.2018 salvo espressa autorizzazione comunale.**

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:

1 - Il primo piano degli uffici risulta difforme a quanto autorizzato, in quanto è stato ampliato di una porzione di circa mq 45 in lato nord.

2 - In lato est la tettoia è più ampia rispetto a quanto autorizzato.

3 - Sul fronte del fabbricato è presente una tettoia realizzata con struttura metallica leggera.

4 - La superficie permeabile destinata a verde risulta inferiore rispetto a quella autorizzata e necessaria.

5 - A confine nord - est è presente un ripostiglio prefabbricato non autorizzato.

6 - Le finestre della zona abitativa appaiono differenti.

**Le opere non autorizzate vengono in ogni caso escluse dalla stima anche se sanabili essendovi sul lotto edificabilità residua di circa**



**300 mq.**

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di certificazione energetica.

### **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.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

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; agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Chiari;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Il prezzo minimo indicato dal bollettino per immobili recenti (vetustà 15 anni) è di €/mq. 490 ed il prezzo massimo per immobili agibili (vetustà 20 anni) è di €/mq. 400.

Si ritiene congruo e prudentiale utilizzare un valore intermedio pari a €/mq 450 corrispondente al valore di recenti transazioni per immobili simili; si ottiene:

capannone mq.4950 x €/mq 450 = € 2.227.500  
uffici p.terra-1°mq. 330 x €/mq 800 = € 264.000  
uffici p.int. mq. 175 x €/mq 500 = € 87.500  
abitazione mq. 165 x €/mq 700 = € 115.500  
sommano € 2.694.500

arrotondando:

**VALORE STIMATO € 2.700.000,00**

**ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	Aliq.	valore
A/2	338/2	677,85	160	108.456,00	5%	113.878,80
D/7	338/4	25.552,00	65	1.660.880,00	5%	1.743.924,00
D/7	474	6.576,00	65	427.440,00	5%	448.812,00
TOTALE						2.306.614,80

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 31.07.2015, si è accertato che gli immobili sono liberi da gravami e/o atti pregiudizievoli.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**3) APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN COMUNE DI CHIARI**

**(BS) VIA CATTARELLO N. 4/C-D.**

Trattasi di un appartamento con garage facente parte di un ampio complesso residenziale denominato "Complesso San Firmo", situato nel