

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 21/2015: FERCARBO SRL

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. CARLO REMONATO

PREMESSE

Per incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott. Carlo Remonato, il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, si è recato nel comune di Chiari, Granozzo con Monticello, Cavaso del Tomba e Sesto San Giovanni ove sono ubicati gli immobili in oggetto.

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.

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,

complesso residenziale ristrutturato denominato “Borgo della Favera”, situato nel comune di Cavaso del Tomba (TV) in via San Pio X, in una zona semi centrale ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Cavaso del Tomba

Foglio 5/B

Mapp.51 sub. 19 via San Pio X, snc P.1.2., cat A/2 cl. 1 vani 4 RC€ 309,87

Mapp.51 sub. 22 via San Pio X, snc P.T., cat C/6 cl. 2 mq 13 RC€ 14,10

Mapp.51 sub. 37 via San Pio X, snc P.T., cat C/6 cl. 2 mq 13 RC€ 14,10

PROPRIETA'

Gli immobili sono di piena proprietà della società “FERCARBO S.R.L.”.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento con due posti auto scoperti facente parte di un complesso residenziale condominiale di tre piani fuori terra ubicato in via San Pio X, zona semi centrale del comune di Cavaso del Tomba.

Il complesso presenta facciate in parte intonacate e pitturate in parte in muratura mista a vista, cornicioni in calcestruzzo, canali di gronda in rame, ante in legno, soglie e banchine delle finestre in marmo; la corte è recintata con un muro e sovrastante ringhiera in ferro pitturato, pavimentata in cemento che in alcune zone appare ammalorato e si sgretola.

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo/mansarda (con ingresso esclusivo dal piano primo), è costituito da: soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno, per una superficie complessiva di circa mq 95, due posti auto scoperti situati nella corte per circa mq 12,5 ciascuno.

Le finiture interne dell'abitazione sono caratterizzate da: porta d'ingresso blindata, pareti e soffitti intonacati e pitturati, pavimenti interni e rivestimenti in piastrelle di ceramica/gres o marmette di graniglia nella zona giorno, parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, porte interne in legno, impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia murale alimentata a gas metano, impianto elettrico di recente realizzazione; il bagno per rubinetteria, sanitari e finiture risulta essere di recente realizzazione (si segnala la presenza del Boiler per la produzione di acqua calda), è presente impianto di videocitofono, assente impianto di climatizzazione.

Si segnala che l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia mentre i collegamenti del riscaldamento sono esterni coperti da canaline di plastica.

Il soffitto è inclinato (sottotetto) con altezza in gronda di mt 2,00 e in colmo di mt 3,50.

I due posti auto scoperti nella corte presentano pavimentazione in battuto di cemento riquadrato e pigmentato.

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

Si segnala che il vasto complesso di cui fa parte l'unità immobiliare è attualmente completamente disabitato.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Gianluca Forte Rep. 192522 del 03.06.2009, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 18.06.2009 ai numeri 23256/14374.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dell'atto di provenienza si evince che il complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia in data 09.06.1995 n. 3643
- Concessione edilizia in data 17.04.2002 n. 5433
- Permesso di costruire per variante in data 19.04.2007 n. 6213
- D.I.A. 24.05.07 n. 4091
- Dichiarazione di agibilità in data 30.04.2009 n.ri 3408/EV/09

L'immobile è conforme all'autorizzato.

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.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare, i posti auto al 50 %.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Cavaso del Tomba
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona per abitazioni recenti con caratteristiche similari, considerata la totale assenza di domanda di abitazioni in zona ed il fatto che il complesso è totalmente disabitato è possibile formulare il seguente giudizio di stima a corpo di € 50.000,00.

VALORE STIMATO € 50.000,00

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	Aliquota	valore
A/2	51/19	309,87	160	49.483,20	5%	51.957,36
C/6	51/22	14,10	160	2.256,00	5%	2.368,80
C/6	51/37	14,10	160	2.256,00	5%	2.368,80
TOTALE						56.694,96