

Studio di Ingegneria PEDEZZI

Via Lamarmora, 10 - 25124 Brescia
Telefono 030/660553 - fax 030/6624854
C.F.: PDZNDR70A10B157F P.IVA.: 02466800980
e-mail: studiopedezzi@yahoo.it

Relazione di stima

Fallimento n. 128/2013

“Gruppo MORELLI Costruzioni di [REDACTED] e C. s.a.s.”

con sede in Via Salvo D'Acquisto, 24 – Gambara (BS)
per il terreno in via Colli dei Longobardi, s.n.c.
Capriano d/C (BS)

LOTTO 1

Id. catastale: Sez. NCTR, Foglio 1, Mappale 866, 867, 1020

Brescia, 11/01/2017

Giudice delegato nominato: Dott. Raffaele Del Porto
Curatore fallimentare: Rag. Giovanna Lombardi



Pezzetti

Fallimento **n.128/2013** dichiarato dal Tribunale Ordinario di Brescia, Sezione Fallimenti, con sentenza del 24 aprile 2013.

Giudice delegato nominato: **Dott. Raffaele Del Porto**

Curatore fallimentare: **Rag. Giovanna Lombardi**

Il sottoscritto **Ing. Andrea Pedezzi**, nato a Brescia il 10 gennaio 1970, residente a Brescia in via Signorini n.20 e con studio a Brescia in Via A. Lamarmora n.10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n.2853 ha ricevuto, in data 9 Novembre 2016, incarico dal curatore fallimentare Rag. Giovanna Lombardi di predisporre due nuove perizie di stima che recepiscano le variazioni nel frattempo intervenute rispetto alle precedenti perizie di stima redatte nel Dicembre 2013. In particolare, vista la necessità di stralciare le strade non ancora urbanizzate dalle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria già collaudate da cedere al Comune di Capriano del Colle (BS), la curatela ha incaricato il Geom. Giancarlo Pagani di eseguire un frazionamento catastale che recepisce tale necessità e il sottoscritto Ing. Andrea Pedezzi di rideterminare il valore dei due nuovi lotti individuati rispettivamente come segue:

– **LOTTO 1**

Foglio 1, mapp.866 – seminativo irriguo – 169 m²;

Foglio 1, mapp.867 – seminativo irriguo – 1.829 m²;

Foglio 1, mapp.1020 – seminativo irriguo – 930 m².

– **LOTTO 2**

Foglio 1, mapp.868 – seminativo irriguo – 1.928 m²;

Foglio 1, mapp.869 – seminativo irriguo – 2.025 m²;

Foglio 1, mapp. 1019 – seminativo irriguo – 1.070 m².

In attuazione dell'incarico il sottoscritto ha proceduto in sito e presso i competenti Uffici ai necessari accertamenti e nel seguito si redige la perizia di stima relativa alla singola unità immobiliare in oggetto.

Relazione di stima

LOTTO 1

Individuazione catastale dell'immobile

Dall'esame dei registri immobiliari della Conservatoria di Brescia aggiornati al 11 giugno 2013 l'immobile in oggetto risulta di piena proprietà della società fallita "Gruppo Morelli Costruzioni di [redacted] e C. s.a.s".

Trattasi di un lotto di terreno interno ad un piano di lottizzazione P.L. "CIS-1" adottato mediante convenzione urbanistica registrata nel 29/06/2007 dal Notaio Paolo Cherubini al n.1718 serie 1T in cui si prevede la realizzazione di edifici a carattere residenziale e la realizzazione di opere di urbanizzazione per garantire gli standard urbanistici stabiliti con il Comune di Capriano del Colle (BS).

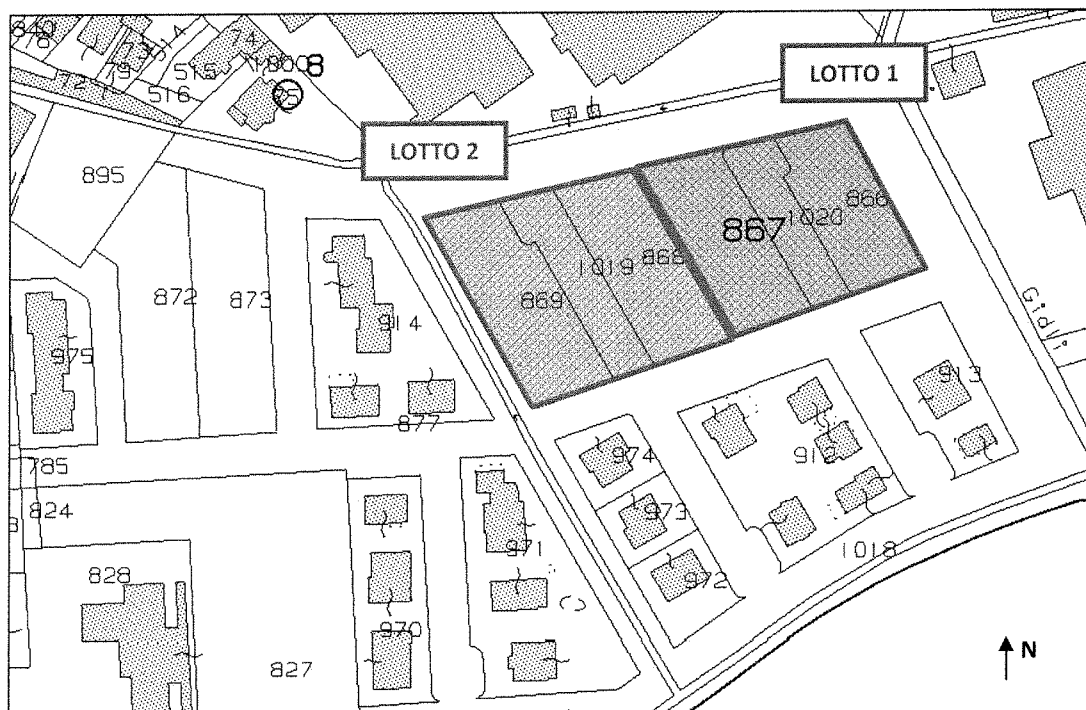


Fig. 1 – Estratto mappa con individuazione dei lotti oggetto di stima

In particolare, l'area in esame, ovvero il Lotto 1 (Fig. 1), è composta dai seguenti identificativi catastali:

- Foglio 1 – mapp.866 – seminativo irriguo – ha 0.16.09 – Classe 2 – R.D. €11,22 – RA €14,13
- Foglio 1 – mapp.867 – seminativo irriguo – ha 0.18.29 – Classe 2 – R.D. €12,75 – RA €16,06
- Foglio 1 – mapp.1020 – seminativo irriguo – ha 0.09.30 – Classe 2 – R.D. €6,48 – RA €8,17

Si noti che il mapp.1020 deriva dal frazionamento del precedente mapp.870, ora soppresso, a seguito di pratica di variazione catastale Tipo Frazionamento Prot.2016/BS0076823 del 18/04/2016 in atti dal 18/04/2016.

L'intero lotto confina ad Est e a Nord con verde pubblico, ad Ovest con il mappale 868 (facente parte del Lotto 2 - Fig. 1) e a Sud con la strada della lottizzazione.

Il Lotto 1 non risulta essere oggetto di nessun preliminare di compravendita.

Provenienza

- Atto di compravendita a rogito del notaio Conti, in data 20/03/1990 ai nⁱ.35821/10889 di repertorio, registrato a Brescia il 30/03/1990 ai nⁱ.9853/6960 il quale le società "IMMOBILIARE M.B.L. – S.R.L." è divenuta proprietaria dei terreni siti in Comune di Capriano del Colle, censiti nel Catasto terreni al Foglio 1, Mappale 32 di ha 01.27.40 e Mappale 33 di ha 0.60.00;
- Frazionamento in data 22/03/2007 n°139828.1/2007, protocollo n°BS0139828, con il quale, il mappale 32 è stato soppresso dando origine, tra gli altri, al mappale 869 del foglio 1 di ha 0.20.25;
- Rogito del notaio Daniele Manera di Soresina in data 24/06/2008, repertorio nⁱ.25354/7975, registrato a Soresina il 30/06/2008 al n°2089 Serie 1T, trascritto a Brescia il giorno 1/07/2008 ai nⁱ.29970/18237, con il quale la società "IMMOBILIARE M.B.L. – S.R.L." ha variato la sua denominazione in "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI S.R.L.";
- Rogito del notaio Daniele Manera di Soresina in data 20/09/2010, repertorio nⁱ.27969/9883, registrato a Soresina il 04/10/2010 al n°2927 Serie 1T, trascritto a Brescia il giorno 11/10/2010 ai nⁱ.41936/24299, con il quale la società "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI S.R.L." tra le altre, si è fusa mediante la costituzione della società "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI [REDACTED] E C. S.A.S."

- Frazionamento in data 18/04/2016 n°BS0076823, protocollo n°BS0139828, con il quale, il mappale 870 è stato soppresso dando origine, tra gli altri, al mappale 1019 del foglio 1 di ha 0.10.70.

In data 24/06/2013 la Dott.ssa Conti Giuseppina ha provveduto a richiedere, presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria di Brescia, la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento per le sopra indicate unità immobiliari (Registro generale n. 21304 – Registro particolare n. 14834 – Presentazione n.21) a favore della massa dei creditori del fallimento "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. s.a.s." nonché personale del socio [REDACTED]

In data 15/02/2016, su richiesta del sottoscritto Ing. Andrea Peduzzi, il Comune di Capriano del Colle – Ufficio Tecnico, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (n°1381) relativo alle aree individuate catastalmente al Foglio n.1, mappali 912, 913, 971, 975, 972, 785, 866, 867, 868, 869, 870 (poi frazionato nei mappali 1018,1019 e 1020), 872, 873, 877, 878, 880, 881.

In base a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Capriano del Colle (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n°39 in data 04/11/2011) il Certificato attesta che tutti i mappali sopra citati ricadono in "zona R4 = ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da Pianificazione Attuativa in itinere (P.A. convenzionato "P.1")".

Descrizione dell'immobile

Il Lotto 1 ha una superficie complessiva di 4.368 m², con piano di campagna a livello stradale lasciato incolto. Sui lati Est e Nord il lotto confina con il verde pubblico previsto dal piano di lottizzazione; sul versante Ovest il terreno non ha alcuna delimitazione che lo separi dal Lotto 2 (ed in particolare dal mapp.868); sul confine Sud è invece presente un muretto di cinta in cemento armato al di sopra del quale sono state momentaneamente apposte delle cesate di cantiere.

In corrispondenza della futura strada di lottizzazione, ovvero il mapp.1020, è depositato del terreno di scavo che costituisce attualmente un rilevato. Sul terreno individuato dal mapp.866 è presente del materiale non compatto costituito da terreno e macerie di cantiere derivante da attività di costruzione e demolizione che viene stimato di volume prossimo a 450 m³. Sull'area identificata come mapp.867 sono

accatastati materiali da costruzione (pignatte e forati in laterizio, pozzetti in calcestruzzo, autobloccanti, etc) e di legname, scarti delle lavorazioni edili sui lotti vicini, e rifiuti vari che possono essere rimossi con un intervento di limitata entità.

Tra tutti questi materiali da costruzione da un esame visivo non si rileva la presenza di alcun tipo di rifiuto tossico per cui la loro rimozione non richiederà ditte specializzate e oneri aggiuntivi rispetto al normale smaltimento di macerie di cantiere.

Tale materiale può essere quantificato in:

- materiale non compatto costituito da terreno e macerie di cantiere derivante da attività di costruzione e demolizione stimato di volume prossimo a 600 m³;
- materiale non compatto costituito da rifiuti di vario genere derivanti da attività di costruzione stimato di volume prossimo a 20 m³.

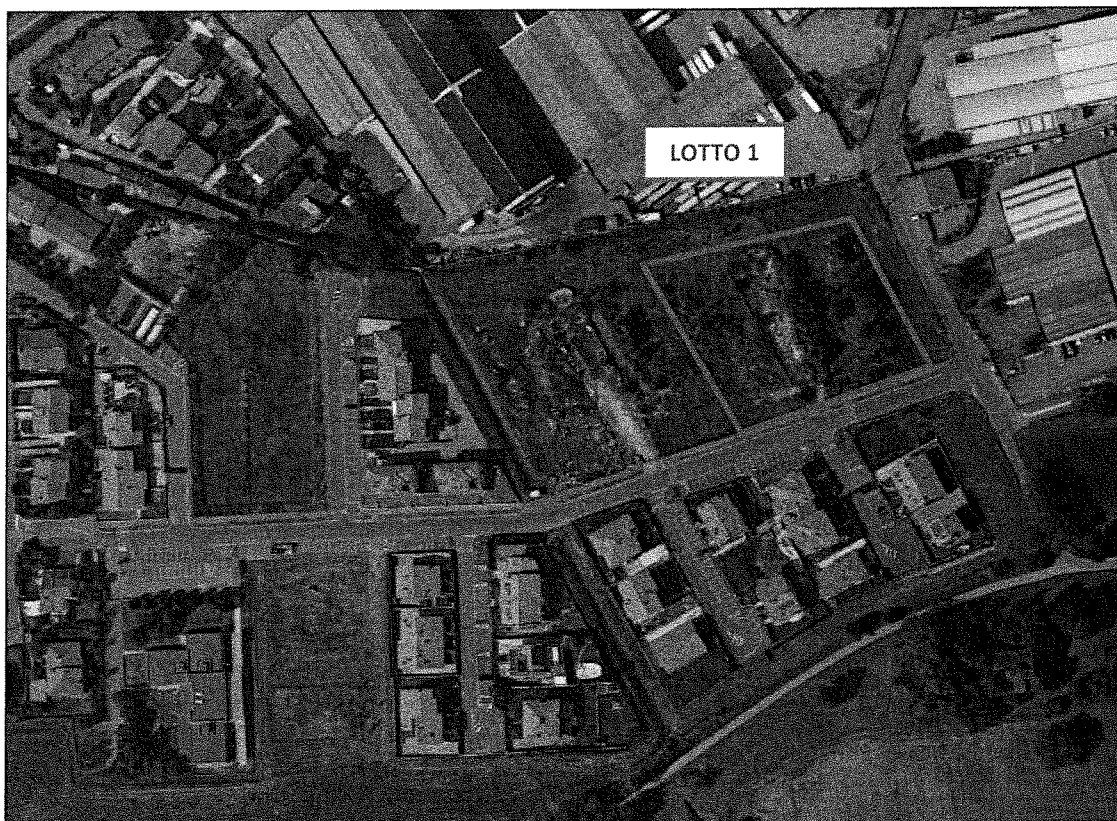


Fig. 2 – Ortofoto inerente la lottizzazione P.L. "CIS-1"

L'area edificabile in esame, che ad oggi risulta non urbanizzata, è interessata dal piano attuativo convenzionato "P1". Stando agli indici edilizi in esso riportati, sull'intero Lotto 1 sarà possibile edificare 3.834,35 m³: sul mapp.866 si potrà costruire un volume di 1.794,69 m³, sul mapp.867 si potrà raggiungere i 2.039,66 m³, mentre il mapp.1020 dovrà essere trasformato interamente in una strada di

lottizzazione dotata di tutti i servizi previsti dalla convenzione urbanistica (impianti tecnologici, marciapiedi, cavidotti, etc.). L'edificazione dei volumi sopra riportati è subordinata al rispetto di quanto stabilito dalla convenzione urbanistica del 14/06/2007 e registrata a Montichiari il 29/06/2007 al n.1718 serie 1T: si potrà edificare solo a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stabilite dal piano di lottizzazione CIS.1 approvato dal Comune di Capriano del Colle (BS). Si noti che il piano di lottizzazione ha scadenza decennale dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica tra Comune e lottizzanti, per cui dopo la data del 29/06/2017 per edificare sul lotto in esame sarà necessario stabilire con il Comune di Capriano del Colle gli effettivi indici edilizi applicabili.

Individuazione proprietà immobiliari cedute nel biennio

Si evidenzia che i beni oggetto di perizia nel territorio del comune di Capriano del Colle erano di proprietà della "Immobiliare Morelli srl" e a seguito dell'atto di fusione datato 20.09.2010 n. 27969/9883 di rep. Notaio Dr. Daniele Manera, reg. a Soresina il 04.10.2010 al n. 2927 dei modelli pubblici e trascritto anche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 11.10.2010 ai n^l.24299/41936, gli immobili sono confluiti nella Società in accomandita semplice "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. s.a.s".

Di seguito, invece, si individuano tutte le proprietà immobiliari del comune di Capriano del Colle cedute nel biennio antecedente la sentenza di fallimento ossia nell'arco temporale compreso tra il 24/04/2011 ed il 24/04/2013:

- Trascrizione CONTROLLO del 02/08/2011 - Registro Particolare 20822 Registro Generale 33890 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4088/3503 del 28/07/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 971/4 – 971/5 e 971/6 (ac)
- Trascrizione CONTROLLO del 05/08/2011 - Registro Particolare 21575 Registro Generale 35051 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4126/3541 del 04/08/2011- atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 974/1 – 974/2 e 974/3 (ac)
- Trascrizione CONTROLLO del 05/08/2011- Registro Particolare 21576 Registro Generale 35052 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4127/3542 del 04/08/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/10 – 912/11
- Trascrizione CONTROLLO del 19/09/2011 - Registro Particolare 23996 Registro Generale 38841 - Pubblico ufficiale Lupoli Angelica Repertorio 2846/2203 del

16/09/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/26 – 912/25

- Trascrizione CONTROLLO del 23/09/2011- Registro Particolare 24380 Registro Generale 39437 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4162/3570 del 19/09/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/28 – 912/23
- Trascrizione CONTROLLO del 27/09/2011 - Registro Particolare 24545 Registro Generale 39740 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4171/3579 del 21/09/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/12 – 912/13
- Trascrizione CONTROLLO del 20/10/2011- Registro Particolare 26862 Registro Generale 43222 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4231/3632 del 19/10/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/4 – 912/6
- Trascrizione CONTROLLO del 28/10/2011- Registro Particolare 27626 Registro Generale 44358 - Pubblico ufficiale Barzellotti Camilla Repertorio 8705/2738 del 27/10/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 912/8 – 912/9
- Trascrizione CONTROLLO del 06/12/2011- Registro Particolare 31550 Registro Generale 50179 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4323/3717 del 28/11/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 970 sub da 1 a 9
- Trascrizione CONTROLLO del 06/12/2011- Registro Particolare 31551 Registro Generale 50181 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4325/3719 del 28/11/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 971 sub da 1 a 9
- Trascrizione CONTROLLO del 02/01/2012 - Registro Particolare 83 Registro Generale 103 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4412/3801 del 30/12/2011 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - promette di vendere a Agosti Massimo e Berardi Chiara - immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 975/5
- Trascrizione CONTROLLO del 02/01/2012 - Registro Particolare 84 Registro Generale 104 - Pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 4414/3803 del 30/12/2011 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 975/2 e 975/3
- Trascrizione CONTROLLO del 30/03/2012 - Registro Particolare 8007 Registro Generale 11727 - Pubblico ufficiale Barzellotti Bruno Repertorio 90543/27255 del 27/03/2012 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 970/1 e 970/2
- Trascrizione CONTROLLO del 31/07/2012 - Registro Particolare 19026 Registro Generale 27487 - Pubblico ufficiale Casini Alessandra Repertorio

46305/17388 del 30/07/2012 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 970/5 e 970/6

- Trascrizione CONTROLLO del 31/07/2012 - Registro Particolare 19027 Registro Generale 27489 - Pubblico ufficiale Casini Alessandra Repertorio 46308/17390 del 30/07/2012 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 970/3 e 970/4
- Trascrizione CONTROLLO del 02/08/2012 - Registro Particolare 19418 Registro Generale 28043 - Pubblico ufficiale Tufano Gianni Repertorio 144048/16601 del 31/07/2012 - atto tra vivi – compravendita - vende immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 970/10 e 970/11
- Trascrizione CONTROLLO del 31/10/2012 - Registro Particolare 25342 Registro Generale 37751 - Pubblico ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 95628/30723 del 29/10/2012 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - promette di vendere alla società Silar di Ravelli Luciano & C. Sas con sede in Capriano del Colle (BS) - immobili siti in Capriano del Colle (BS) - NCT FG. 1 mapp. 913/3 e 913/4

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Di seguito si riporta la cronologia delle autorizzazioni edilizie:

- Piano di lottizzazione denominato "CIS n.1" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale GC n.29 del 31/03/2006 e approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale GC n.40 del 12/05/2006;
- Presso l'ufficio tecnico del Comune di Capriano del Colle esiste una Denuncia di Inizio Attività – prot. n°2315 Cat.10, Cl.10 del 14 marzo 2007, sostitutiva del permesso di costruire per interventi previsti dall'Art.10 del D.P.R. n.380 del 2001, riguardante l'effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "CIS.1";
- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione con atto del 14/06/2007 n° 22707/5752 di repertorio notaio Cherubini, trascritto a Brescia in data 30/06/2007 ai n° 37404/21952, stipulata tra il Comune di Capriano del Colle e la società "Immobiliare M.B.L. s.r.l.", Apostoli Giulio e Apostoli Rita per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto denominato "CIS.1".
- In data 17/10/2013 con contratto n°29/2013 sono stati affidati i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione; il termine di tali lavori avrebbe dovuto avvenire entro il 14/11/2013, ma si è resa necessaria "perizia di variante" che ha

procrastinato il termine dei lavori. Anche l'incarico per il collaudo delle relative opere era già stato affidato (con Determina N°46 del 2008) all'Ing. Pezzagno.

▪ In data 21/10/2014 il Direttore Lavori delle opere di urbanizzazione Ing. Gasparini ha rilasciato Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di completamento (Allegato 8). Sempre nella medesima data il collaudatore Ing. Pezzagno ha redatto per le medesime opere di completamento il Certificato di Collaudo (Allegato 8). Si noti che, per questioni economiche (la polizza fideiussoria riscossa dal Comune a seguito del fallimento della ditta Gruppo [REDACTED] e C s.a.s. non copriva l'intero ammontare delle opere di urbanizzazione mancanti) sono state escluse dal completamento del comparto CIS.1 le opere di urbanizzazione inerenti i lotti attualmente identificati come Lotto 1 e Lotto 2, ovvero i mappali 866, 867, 868, 869, 1019 (parte dell'ex mapp.870) e 1020 (parte dell'ex mapp.870).

▪ In data 29/10/2015 il collaudatore Ing. Pezzagno ha depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriano del Colle (BS) Prot. n.10767 il "*Collaudo delle opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione "CIS1" limitato alle opere completate con esecuzione diretta dal Comune di Capriano del Colle*" (Allegato 8). In tale documentazione si specifica che:

- sono escluse dal collaudo le opere di urbanizzazione legate ai mappali 866, 867, 868 e 869, attualmente identificati nella presente perizia come Lotto 1 e Lotto 2, che infatti risultano ad oggi privi di opere di urbanizzazione;
- è escluso dal collaudo il sistema di dispersione delle acque meteoriche in sottosuolo in quanto ad oggi non sono completate tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione (mancano 2 rami stradali – attuali mapp.1019 e 1020).

▪ In data 18/04/2016 il Geom. Pagani ha presentato presso l'Ufficio Provinciale di Brescia pratica di Frazionamento Catastale Prot.BS0076823 con cui ha suddiviso il mappale 870 (che individuava per intero le strade del comparto CIS.1) nei seguenti mappali:

- mapp.1019: che individua la futura strada di lottizzazione a servizio dei mapp.868 e 869 e quindi dell'intero Lotto 2;
- mapp.1020: che individua la futura strada di lottizzazione a servizio dei mapp.866 e 867 e quindi dell'intero Lotto 1;
- mapp.1018: che individua le strade del comparto CIS.1 in cui le opere di urbanizzazione sono state completate e collaudate.

Valutazione delle unità.

Alla base della disciplina dell'estimo è posto il postulato dello scopo, che afferma che il valore di un immobile deve essere determinato in funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. Per tale motivo, ricadendo l'immobile all'interno di un procedimento fallimentare, è necessario che il presente rapporto di valutazione sia finalizzato alla determinazione, oltre che del più probabile valore in libero mercato, del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

Determinazione del Valore di Mercato

Per una valutazione del terreno edificabile, si fa riferimento ai procedimenti di valutazione riportati nel *"Manuale Operativo delle Stime Immobiliari"* ad opera dell'Agencia del Territorio e nelle *"Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Il criterio adottato per determinare il valore di mercato dell'area edificabile è il *Metodo del Confronto di Mercato*, secondo il quale ci si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tali dati, in particolare, sono stati ricavati dal *"Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia"* a cura della Camera di Commercio di Brescia. Poiché il terreno edificabile in esame è privo delle opere di urbanizzazione mentre i valori unitari ricavabili dal listino della Camera di Commercio di Brescia si riferiscono a terreni edificabili già urbanizzati, per giungere alla stima del valore di mercato attuale del Lotto 1 sarà necessario decurtare il valore che il lotto avrebbe qualora fosse già urbanizzato attraverso la stima del valore delle opere di urbanizzazione che si dovranno eseguire.

Considerazioni sul valore delle opere di urbanizzazione da eseguire

Come stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata in data 14/06/2007 – e registrata a Montichiari il 29/06/2007 al n.1718 serie 1T – in adozione al piano di lottizzazione del comparto CIS.1, ogni diritto edificatorio sui lotti facenti parte del comparto è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti medesimi. Dato che attualmente l'appezzamento denominato Lotto 1 risulta non urbanizzato sarà onere del futuro proprietario del bene provvedere al finanziamento delle opere necessarie ad urbanizzare il lotto stesso, ovvero alla

realizzazione di una strada a "cul de sac" (identificata dal mapp.1020) come previsto dal piano di lottizzazione del comparto. In particolare, tale strada sarà dotata di parcheggi raso strada, di marciapiedi pedonali, di illuminazione e dei servizi tecnologici quali – a titolo indicativo e non esaustivo – tubazioni fognarie, idriche, cavidotti elettrici e telefonici. Per la realizzazione di siffatte opere di urbanizzazione primaria e secondaria si stima un costo attuale di 102.000 € (come meglio documentato nel riepilogo riportato nell'Allegato 9).

Considerazioni sul valore

Il lotto di terreno in esame, essendo ubicato in via Colli dei Longobardi nella frazione di Fenili Belasi a Capriano del Colle (BS), ricade nella zona del listino Pro Brixia "Fenili Belasi – CAPRIANO D/C". caratterizzata dai seguenti valori per aree urbanizzate ad uso residenziale (Allegato 5):

140 €/m³ (massimo)

105 €/m³ (minimo)

Dopo indagine esperita in sito, considerato il grado di appetibilità nel mercato attuale per aree simili, verificato l'accessibilità, la posizione, i servizi presenti, comparato infine l'andamento generale, in perdurante crisi, del mercato immobiliare per terreni edificabili urbanizzati siti in Fenili Belasi, frazione di Capriano del Colle

tutto ciò premesso

il sottoscritto è pervenuto alla valutazione, scaturita anche dalla consultazione di apposite banche dati e da informazioni assunte in zona da colleghi professionisti ed operatori del settore, di 125 €/m³ edificabile di terreno già urbanizzato.

Con tale quotazione l'intero Lotto 1 – qualora fosse già urbanizzato – avrebbe un valore di mercato, arrotondando al migliaio di euro, pari a 479.000 €.

Stima

	Superficie lorda	Volume	Valore medio	Stima valore totale
Lotto 1	4.368 m ²	3.834,35 m ³	125 €/ m ³	479.294 €

A tale valore deve però essere sottratto il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sul mapp.1020, a servizio dell'intero Lotto 1.

Considerando quindi che le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono valutate pari a 102.000 €, si stima che il valore di mercato del Lotto 1 in esame sia il seguente:

	Stima valore di mercato
Stima valore di mercato	377.000 €

Il valore finale del terreno è pertanto stimato pari a **377.000 € (trecentosettantasettemila/00 euro)**.

Infine, si noti che il futuro proprietario del Lotto 1 dovrà sostenere i **costi per lo smaltimento dei materiali/macerie attualmente presenti sui terreni, valutati in 8.000 €**. In particolare, tale valore deriva dalla somma delle spese dovute all'eliminazione delle macerie di cantiere (terra e materiale di costruzione e demolizione – Codice Europeo Rifiuti C.E.R. 2002 17 09 04) stimate pari a $600 \text{ m}^3 \times 12 \text{ €/m}^3 = 7.200 \text{ €}$ e dei costi per lo smaltimento del materiale non compatto costituito da rifiuti di vario genere derivanti da attività di costruzione (rifiuti di vario genere) valutati pari a $20 \text{ m}^3 \times 40 \text{ €/m}^3 = 800 \text{ €}$.

Determinazione del Valore di Vendita Forzata

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un'esecuzione fallimentare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita.

In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- * Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta. Ogni procedura ha le sue caratteristiche perciò chi compra in asta non sa quando avrà diritto reale di godere dell'immobile;
- * La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- * Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rialutazione/svalutazione);
- * Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso nel libero mercato sono necessarie varie visite al bene e tempistiche piuttosto lunghe per accedere a piani di finanziamento bancario;
- * Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet. Normalmente, infatti, l'immobile non viene inserito in riviste generiche o giornali, non è oggetto di avvisi e locandine affisse nella città e non è dotato di alcun agente immobiliare preposto alla sua vendita;
- * Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato

del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;

- * Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Considerando i presupposti e le limitazioni sopra esposte ed operando gli arrotondamenti al migliaio di euro, si ritiene congruo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato precedentemente esposto scontato del 20%:

	Stima valore di vendita forzata
Stima valore di vendita forzata (377.000€ x 80%)	302.000 €

Il valore di vendita forzata è pertanto stimato pari a **302.000 € (trecentoduemila/00 euro)**.

Probabile Valore di Mercato e di Vendita Forzata

Per l'immobile in oggetto, il più probabile VALORE DI MERCATO, al netto di eventuali opere edilizie e concessorie, è stimato pari a:

377.000 € (trecentosettantasettemila/00 euro)

Mentre il più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA o valore a base d'asta viene quantificato pari a:

302.000 € (trecentoduemila/00 euro).

A carico dell'acquirente resteranno i seguenti oneri:

- smaltimento dei rifiuti e delle macerie di cantiere, stimato in 8.000 €;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'intero Lotto 1, stimate in 102.000 €.

Formalità gravanti sull' immobile

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 01.07.2008 ai nⁱ.29965/7018 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank Spa" con sede in Udine e contro la società "Immobiliare M.B.L. srl" con sede a Montichiari per la somma complessiva di Euro 14.000.000,00 di cui Euro 7.000.000,00 per capitale da rimborsarsi in n°96 rate mensili.
Ipoteca al margine della quale si rileva annotamento di rinegoziazione in data 02/09/2011 ai nⁱ.37517/6349 in dipendenza di atto stipulato dal notaio Fiordiliso in data 04/08/2011 ai nⁱ.4123/2528 di repertorio in virtù del quale veniva concordemente dalle parti rideterminato il capitale residuo in Euro 2.993.978,74 da corrispondere in 66 rate mensili posticipate.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 31.08.2010 ai ni.37355/9338 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società Cooperativa" con sede in Ghedi e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni Srl" con sede in Gambara per la somma complessiva di euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale da rimborsarsi entro il 30.08.2024.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai nⁱ.3387/604 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 750.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/12/2010 n°9248/10 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai nⁱ.3388/605 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 800.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07/01/2011 n°100/11 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai nⁱ.3389/606 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/01/2011 n°249/11 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 20.09.2012 ai nⁱ.32534/5646 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank Spa" con sede in Udine e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 160.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 31/05/2012 n°1303 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 18.01.2013 ai nⁱ.2493/265 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank Spa" con sede in Udine e contro la società

"Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.245.400,00.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28.01.2013 ai nⁱ.3391/410 a favore della Società "Arte Casa snc di Menabò Giuliano & C." con sede in Ostiglia e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 57.000,00.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 14.05.2013 ai nⁱ.16456/2583 a favore della Società "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A." con sede in Siena e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.350.000,00.

Riepilogo documenti allegati

- Allegato 1.** Copia della nota di trascrizione del 24/06/2013 (Registro generale n. 21304 – Registro particolare n. 14834 – Presentazione n. 21);
- Allegato 2.** Elenco sintetico delle ispezioni ipotecarie per soggetto eseguite presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 3.** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 4.** Copia convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione (Rep. n. 22707 Racc. n: 5752 del 14/06/2007)
- Allegato 5.** Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia – Anno 2016 – Semestre 2;
- Allegato 6.** Documentazione catastale (estratto mappa, visure, frazionamento);
- Allegato 7.** Allegato fotografico;
- Allegato 8.** Documentazione relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione ed alla loro esecuzione;
- Allegato 9.** Stima dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti il lotto in esame.

Con ciò il tecnico, ritenuto di aver compiutamente e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, sottoscrive

Con Osservanza

Brescia, 11 Gennaio 2017

Il Perito

Ing. Andrea PEDEZZI



Pezzetti