

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 237/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
ESINE**



Brescia, 03.12.2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 237/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PREMESSA

Il Curatore dott.ssa Sterli 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

- valutare il compendio immobiliare di pertinenza del fallimento in epigrafe;
- accertare la relativa situazione urbanistica;
- rilasciare ove prevista la certificazione energetica;
- provvedere alla trascrizione della sentenza di fallimento.

Si precisa che la società omissis nasce il 21.02.2000 a seguito di modifica di denominazione della precedente società denominata omissis, che a sua volta ha avuto origine il 05.07.1994 mediante modifica di denominazione dalla precedente società omissis.

Mediante visura ipocatastale si è appurato che:

- alcuni immobili sono pervenuti con atti di compravendita in cui la società compariva come omissis;
- catastalmente risultano di proprietà anche un terreno ad Esine (foglio 2, mappale 5175/4, area urbana in via Valar) che in realtà è

stato venduto con trascrizione del 20.03.1996 ai nn. 1524/1254 e n. 2 terreni sempre ad Esine (foglio 1, mappali 7653 e 7654) erroneamente intestati in quanto non più esistenti poiché sostituiti dal mappale 5598 comunque di proprietà della società fallita.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Esine ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1) PALAZZINA AD USO COMMERCIALE DIREZIONALE IN VIA MANZONI SNC A ESINE (BS)

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale e direzionale

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto è censita al N.C.T. come segue:

Comune di Esine

Foglio 1

<u>mapp.4789/6</u>	via Manzoni, PT, cat. C/2, cl. 3, mq 182	RC€ 310,18
<u>mapp.4789/7</u>	via Manzoni, PT-1, cat. A/10, cl. 1, vani 9,5	RC€ 1.594,56
<u>mapp.4789/8</u>	via Manzoni, P2, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5	RC€ 371,18

CONFINI

Il mapp. 4789 confina a:

- nord: con via Manzoni
- est: con il mappale 4785
- sud: con il mappale 4790
- ovest con i mappali 4793 e 5198

PROPRIETÀ

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà del fallimento omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di palazzina a destinazione commerciale e direzionale sita in via Manzoni in una zona del Comune di Esine a prevalente destinazione commerciale e produttiva.

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, gode di buona visibilità poiché è sito in via Manzoni all'altezza della rotatoria che conduce all'ospedale di Esine.

La palazzina è caratterizzata da struttura portante in muratura, copertura a doppia falda in legno con manto in coppi, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Al suo interno sono stati ricavati diversi locali:

- al piano terra (**mapp. 4789/6 – 7**) si trova l'esposizione costituita da n. 4 locali per una superficie complessiva pari a circa mq 260 di cui circa mq 60 accatastati al subalterno 7 adibiti ad uffici ed i rimanenti mq 200 accatastati al subalterno 6 con destinazione deposito; i locali sono caratterizzati da finiture interne quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro camera, controsoffitto a pannelli, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano. Le partizioni interne sono realizzate anche con pareti mobili attrezzate e sono presenti installazioni di serramenti esterni ed interni da esposizione.

- al piano primo (**mapp. 4789/7**) si trovano gli uffici per una superficie complessiva pari a circa mq 190 distribuiti in n. 5 locali con corridoio, antibagno e bagno, ripostiglio e una terrazza posta in lato sud di

ulteriori circa mq 84; le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti misti (linoleum, parquet, graniglia), serramenti esterni in legno e vetro camera, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con pannelli, pavimentazione della terrazza con guaina, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano.

- al piano secondo (**mapp. 4789/8**) si trovano locali di recente realizzazione mediante recupero del sottotetto di superficie pari a circa mq 190 distribuiti in n. 4 stanze con un corridoio, un antibagno e bagno e un ripostiglio; le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in parquet, serramenti esterni in legno e vetro camera, serramenti interni in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano, impianto di climatizzazione estiva con UTA e ventilconvettori, soffitto con travi in legno a vista. Dal punto di vista catastale i locali sono classificati come abitazione ma in realtà sono finiti ed utilizzati come uffici.

La palazzina è completata da:

- scala interna comune di superficie pari a circa mq 17 con accesso indipendente da via Manzoni;
- scala esterna posta in lato ovest di accesso diretto alla terrazza del piano primo;
- cortile comune posto in lato nord confinante con via Manzoni di superficie pari a circa mq 82 adibito a parcheggio dei clienti;
- cortile comune posto in lato ovest di superficie pari a circa mq 40 adibito a strada di accesso gravato da servitù di transito stradale.

Si evidenzia che l'unità immobiliare mapp. 4789/6 è direttamente

comunicante mediante porta interna con il confinante mapp. 4790/4.

Rispetto ai documenti catastali si evidenzia che il subalterno 4789/8 accatastato come abitazione è in realtà adibito ad uffici.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute per atto di compravendita notaio Mario Mistretta rep. 24469/5945 del 23.11.1990, trascritto a Breno il 19.12.1990 ai nn. 5806/4851.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia prot. n. 76/6 del 12.06.1957 per costruzione di casa di abitazione e bottega artigiana;
- Licenza edilizia prot. n. 1996 del 29.05.1972 per demolizione e ricostruzione;
- C.E. n. 45/99 prot. n. 6550 (recupero sottotetto a fini abitativi);
- certificato di agibilità del 30.11.2007.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate di certificazione degli impianti allegata alla domanda di agibilità, e della seguente certificazione energetica:

- n.17070 – 000021/14 del 30.01.2014 classe G 94,31 kwh/mca;

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture e della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo

informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Esine;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione e destinazione d'uso è possibile stimare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 850,00 €/mq:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	%	mq	mq	€/mq	€			
1	4789	6	deposito PT	202,60	100%	202,60	681,56	850,00	579.326,00			
	4789	7	ufficio PT	58,00	100%	58,00						
			ufficio P1	189,54	100%	189,54						
			terrazzo P1	84,00	30%	25,20						
	4789	8	abitazione P2	189,54	100%	189,54						
			cortile comune	82,80	10%	8,28						
		vano scala	16,80	50%	8,40							

arrotondato a

VALORE PALAZZINA AD USO COMEMRCIALE DIREZIONALE IN

VIA MANZONI A ESINE € 550.000,00

(diconsi euro cinquecentocinquantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

$$\begin{aligned} \text{cat C/2 mapp. 4789/6} &= \text{RC } \text{€ } 310,18 \times 160 &= \text{€ } 49.628,80 + \\ \text{cat A/10 mapp. 4789/7} &= \text{RC } \text{€ } 1.594,56 \times 80 &= \text{€ } 127.564,80 + \\ \text{cat A/3 mapp. 4789/8} &= \text{RC } \text{€ } 371,85 \times 160 &= \text{€ } \underline{59.496,00} = \\ &&= \text{€ } 236.689,60 \times \end{aligned}$$

Comune di Esine

Foglio 1

<u>mapp.4790/3</u>	via Manzoni, PT-INT, cat.C/6, cl. 2, mq 34	RC€ 77,26
<u>mapp.4790/4</u>	via Manzoni, PT, cat.C/2, cl. 1, mq 59	RC€ 73,13
<u>mapp.4790/501</u>	via Manzoni, PT, cat.C/2, cl. 3, mq 56	RC€ 95,44
<u>mapp.4790/502</u>	via Manzoni, PT-1-2, cat.A/3, cl. 2, vani 7,5	RC€ 317,62

CONFINI

Il fabbricato confina a:

- nord: con mappale 4789
- est: con il mappale 4785
- sud: con il mappale 5179
- ovest: con i mappali 4796 e 5401

PROPRIETÀ

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà del fallimento omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di palazzina sita in via Manzoni in posizione defilata non fronte strada che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in muratura e copertura in legno e manto di coppi.

Al suo interno sono stati ricavati locali adibiti a:

- **mapp. 4790/3**: si tratta di un locale di superficie pari a circa mq 30 attualmente adibito ad esposizione di serramenti interni ed esterni direttamente collegato con il mapp. 4790/4 e 4789/6; l'unità immobiliare è caratterizzata da finiture quali pavimenti in ceramica,

pareti intonacate e tinteggiate ed è completata da una cantina posta al piano interrato di superficie pari a circa mq 25; si evidenzia che catastalmente l'unità immobiliare è adibita ad autorimessa;

- **mapp. 4790/4**: si tratta di un locale di superficie pari a circa mq 55 direttamente collegato con il mappale 4790/3 e il mappale 4789/6 adibito ad esposizione serramenti esterni ed interni; l'unità immobiliare è caratterizzata da pavimento in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera e copertura in legno con travi a vista; si evidenzia che catastalmente l'unità immobiliare è adibita a tettoia **ed è stata abusivamente tamponata ricavando locali chiusi**;

- **mapp. 4790/501**: l'unità immobiliare si sviluppa a piano terra per una superficie pari a circa mq 75 completamente adibiti a spogliatoi e servizi igienici caratterizzati da pavimenti e pareti con rivestimenti in ceramica, impianto riscaldamento in comune con il mappale 4790/502 costituito da caldaia a muro alimentata a metano;

- **mapp. 4790/502**: l'unità immobiliare si sviluppa al piano primo con una superficie pari a circa mq 113 suddivisi in n. 6 stanza con ingresso e bagno caratterizzate da finiture quali pavimenti in ceramica e legno, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento in comune con il mappale 4790/501 costituito da caldaia a muro alimentata a metano; l'unità immobiliare è completata da un sottotetto al rustico di circa mq 113 con altezza da 0,90 a 2,35 ml. e da un balcone di circa mq 8. Si evidenzia che catastalmente i locali sono classificati come abitazione ma in realtà sono adibiti ad uffici.

La palazzina è completata da:

- un cortile comune di circa mq 10 posto sul lato ovest direttamente accessibile mediante traversa di via Manzoni;
- un cortile comune di circa mq 230 posto sui lati est e sud cintato;
- cortile comune posto in lato ovest di superficie pari a circa mq 45 adibito a strada di accesso gravato da servitù di transito stradale.

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, con finiture vetuste e complessivamente necessita di ristrutturazione.

Si evidenziano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- mapp. 4790/3: l'apertura in lato ovest è stata chiusa e la destinazione d'uso è stata cambiata da autorimessa a esposizione - deposito;
- mapp. 4790/4: è stata realizzata la chiusura della tettoia in lato sud mediante tamponamento e la destinazione d'uso è stata cambiata da tettoia a esposizione – deposito;
- mapp. 4790/501: la porta finestra in lato ovest dello spogliatoio è stata modificata in finestra;
- mapp. 4790/502: la destinazione d'uso è stata cambiata da abitazione ad ufficio.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute per atto di compravendita notaio Mario Mistretta rep. 24469/5945 del 23.11.1990, trascritto a Breno il 19.12.1990 ai nn. 5806/4851.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- DIA n. 5826 del 09.08.2000 opere interne (spogliatoio piano terra);
- certificato di agibilità del 30.11.2007.

Presso gli uffici comunali non è stata reperita l'autorizzazione originaria della realizzazione del fabbricato che comunque risultava esistere già nel 1972.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è classificato come residenziale.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate di certificazione degli impianti allegata alla domanda di agibilità, e della seguente certificazione energetica:

- n. 17070 – 000022/14 del 30.01.14 classe G 106,78 kwh/mca;

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture e della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima.

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

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Esine;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della

ubicazione e destinazione d'uso è possibile stimare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 300,00 €/mq:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	%	mq	mq	€/mq	€
1	4790	3	box auto	31,20	50%	15,60	307,24	300,00	92.173,20
			cantina	25,00	50%	12,50			
	4790	4	tettoia	56,76	50%	28,38			
	4790	501	spogliatoi	77,48	100%	77,48			
	4790	502	appartamento P1	113,48	100%	113,48			
			balconi	8,00	30%	2,40			
			sottotetto	113,48	30%	34,04			
			cortile comune	233,60	10%	23,36			

arrotondato a

VALORE PALAZZINA UFFICI SPOGLIATOI IN VIA MANZONI A

ESINE € 90.000,00

(diconsi euro novantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat C/6 mapp. 4790/3 = RC € 77,26 x 160 = € 12.361,60 +

cat C/2 mapp. 4790/4 = RC € 73,13 x 160 = € 11.700,80 +

cat C/2 mapp. 4790/501 = RC € 95,44 x 160 = € 15.270,40 +

cat A/3 mapp. 4790/502 = RC € 317,62 x 160 = € 50.819,20 =

= € 90.152,00 x

aumento del 5% ai fini IMU

1,05 =

valore ai fini IMU

€ 94.659,60

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 07.10.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 3.000.000,00** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Cremona spa iscritta il 03.08.2006 n.6315/1008, quota capitale € 1.500.000,00; durata anni 10; finanziamento concesso anche a omissis; grava anche su foglio 1 mapp. 4263, mapp. 4790/3-4-501-502;
- 2) **iscrizione volontaria di € 840.000,00** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo iscritta il 26.03.2012 n. 2030/201, quota capitale € 560.000,00; durata anni 1 mesi 7; finanziamento concesso anche a omissis; grava anche su foglio 1 mapp. 4263, mapp. 4790/3-4-501-502;
- 3) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 15.10.2013 n. 5636/4499.

3) **CAPANNONE ARTIGIANALE IN VIA MANZONI 15 A ESINE**

DATI CATASTALI

Il fabbricato in oggetto è censito al N.C.T. come segue:

Comune di Esine

Foglio 1

mapp.4263 via Manzoni 15, PT-1-2, cat.D/7 RC€ 9.616,43

e al catasto terreni:

Comune di Esine

Foglio 1

mapp.5598 prato arboreo, cl. 2, ha 00.00.40 RD€ 0,19 RA€ 0,10