

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 121/2016: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. CLARA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 13.04.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 121/2016: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. CLARA STERLI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Clara 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, accertare la relativa situazione urbanistica”.

PREMESSE

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, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

Il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, si è recato nei comuni di Brescia e Ponte di Legno ove sono ubicati gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari, visionati gli immobili, acquisita copia dei documenti catastali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. PALAZZINA IN COMUNE DI BRESCIA (BS) VIA ROSE N. 5/7.

Trattasi di una palazzina nell'immediata periferia del comune di Brescia, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

OMISSIS per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brescia

Foglio 28/SNA, sezione urbana San Nazzaro

Mapp.3228 sub. 501 Via Rose, 5/7, P.T, Cat. C/6 cl.3 mq 22 RC€ 99,99

Mapp.3228 sub. 502 Via Rose, 5/7, P.T, Cat. A/10 cl.3 vani 6,5 RC€ 1.762,41

Mapp.3228 sub. 503 Via Rose, 5/7, P.T, Cat. A/10 cl.3 vani 4,5 RC€ 1.220,13

Mapp.3228 sub. 504 Via Rose, 5/7, P.S1.T. Cat. C/2 cl.4 mq 267 RC€ 551,58

Mapp.3228 sub. 505 Via Rose, 5/7, P.1, Cat. A/10 cl.4 vani 11,5 RC€ 3.652,64

Mapp.3228 sub. 506 Via Rose, 5/7, P.2. Cat. C/2 cl.4 mq 262 RC€ 392,41

CONFINI

Il mappale 14 del foglio 134 di C.T. su cui sono stati realizzati gli immobili in oggetto confina:

- a nord con i mappali 259 - 260 – 261 con al di là via Rose di Sopra
- a est con il mappale 262
- a sud con il mappale 197

- a ovest con il mappale 235

DESCRIZIONE

Trattasi di una palazzina, ubicata in via Rose a margine del quartiere I° Maggio, disposta su due piani fuori terra e un interrato edificata su un lotto di area di circa 1250 mq circa; l'accesso originario avveniva direttamente dalla via Rose di Sopra ai civici 5/7, attualmente a seguito della costruzione su detta via del sottopasso ferroviario da parte del comune di Brescia, tale accesso è stato precluso, in alternativa è stato creato un accesso direttamente nella corte pertinenziale che avviene in angolo sud-est transitando in un parcheggio pubblico adiacente.

La palazzina appare in stato di totale abbandono, presenta tetto in legno con copertura in tegole, facciate intonacate e pitturate, avvolgibili in legno alla finestre e accesso protetto da un vetusto portone di legno; l'area pertinenziale (di andamento pianeggiante) si presenta anch'essa in stato di abbandono e ricoperta da vegetazione spontanea (anche il nuovo accesso carraio per ora è impedito dalla presenza di alberi ad alto fusto).

Il fabbricato è costituito da uffici con pareti intonacate e pitturate, pavimenti in moquette o parquet, serramenti in legno e vetro semplice, porte interno in legno e vetro; magazzini, cantina, garage e centrale termica aventi pareti al rustico e struttura parte in muratura e parte in carpenteria metallica; il tutto si trova in totale stato di abbandono ed è stato soggetto ad atti di vandalismo.

A seguito dell'esproprio (non ancora formalizzato e trascritto e con

frazionamenti non ancora eseguiti) da parte del comune di Brescia per la costruzione del sottopasso le planimetrie catastali devono essere aggiornate eliminando la porzione di corte oggetto di esproprio da parte del comune.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto sul lato fronte strada nella zona del magazzino sono state realizzate tre finestre al posto dell'unica indicata in planimetria.

L'immobile è attualmente libero.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Franco Treccani in data 12.12.2006 Rep. 130586/37182 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 02/01/2007 ai numeri 20/15.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967; l'area su cui sorge nel vigente Piano di Governo del Territorio si colloca in zona di **sito inquinato da pcb** di interesse nazionale "Brescia – Caffaro" e ne prevede comunque l'edificabilità attribuendo alla zona stessa caratteristica di "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" alla quale vengono attribuite le norme contenute nell'art. 81 delle N.T.A. del vigente P.G.T. che prevedono un indice di edificabilità di 0,60 mq di SLP per ogni mq di superficie fondiaria.

Si segnala che il Comune di Brescia ha rilasciato Permesso di costruire in data 29.06.2007 n.ro 055749/06 per ristrutturazione con cambio di

destinazione d'uso in residenziale e recupero del sottotetto (copia pratica allegata) e che successivamente era stata presentata un'ulteriore richiesta di permesso di costruire in data 19.11.2010 n.ro 9939, per demolizione di edificio esistente e ricostruzione senza aumento di volume, con aumento della superficie coperta e cambio di destinazione d'uso;

la pratica prevedeva la realizzazione di palazzina residenziale su 3 piani fuori terra oltre interrato per una superficie coperta di 547,50, un volume di mc. 4033,95, una slp di mq. 1291,21 (si allega copia della pratica edilizia);

a seguito di tale pratica nel pgt vigente dal 16.03.2022 è stata deliberata l'estensione della disciplina di cui all'art. 105 alla pratica al P.G. 9939/2010 (Via Rose) e sono state fatte salve le richieste che avevano completato l'istruttoria e ottenuto parere favorevole; viene posta la condizione che l'inizio lavori avvenga entro 1 anno dal rilascio del PdC.

Si precisa che nel 2013 per l'area in oggetto sono state compiute campagne di caratterizzazione del sottosuolo con relativo **progetto di bonifica** (vedasi allegato); sulla base di detto progetto (relativo alla sola area esterna) è stato stimato un costo complessivo di bonifica di € 36.500,00; detto preventivo necessita di un aggiornamento in aumento dei costi attualmente stimabili in modo sommario e non vincolante, in € 70.000,00.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita;

nel caso in esame considerati gli attuali costi di costruzione, gli oneri e le spese tecniche, i costi di demolizione e bonifica del sito, nonché gli attuali prezzi di vendita di immobili finiti in zona, gli oneri finanziari e l'utile d'impresa si ritiene che l'operazione immobiliare presenti margini troppo esigui per risultare appetibile e dunque la stima con il metodo della trasformazione non risulta applicabile;

la stima viene eseguita per raffronto con immobili simili per ubicazione, caratteristiche e stato di conservazione (da ristrutturare) sulla base della slp esistente e dei prezzi unitari desunti da bollettini dei valori immobiliari, annunci presenti su internet, informazioni dirette da operatori immobiliari presenti in loco.

Si ottiene:

slp esistente mq. 1143 x €/mq 250 = € 285.750

a dedurre costi bonifica - € 70.000

valore stimato arrotondato € 215.750

operando una riduzione per vendita in ambito fallimentare e arrotondando

si ottiene:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 170.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
C/6	3228/501	99,99	160	15.998,40	5%	16.798,32
A/10	3228/502	1.762,41	80	140.992,80	5%	148.042,44
A/10	3228/503	1.220,13	80	97.610,40	5%	102.490,92
C/2	3228/504	551,58	160	88.252,80	5%	92.665,44
A/10	3228/505	3.652,64	80	292.211,20	5%	306.821,76
C/2	3228/506	392,41	160	62.785,60	5%	65.924,88
TOTALE						732.743,76

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 09.03.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 3.060.000,00** a favore Banca Popolare di Sondrio – società cooperativa per azioni e iscritta il 02.01.2007 n.21/6 quota capitale € 1.800.000,00; durata anni 1 mesi 6 giorni 1.
- 2) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società OMISSIS e trascritta il 27.06.2016 ai numeri 25077/15478.

2. EDIFICIO DA ULTIMARE CON GARAGE IN COMUNE DI PONTE DI LEGNO (BS) VIA CESARE BATTISTI.

Trattasi di un fabbricato da ultimare composto da 6 appartamenti e 20 garage in comune di Ponte di Legno sito in via Cesare Battisti, zona centro storico.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

1) OMISSIS per quota 1/1 piena proprietà

e risultano così censiti:

al catasto fabbricati come segue:

Comune di Ponte di Legno

- **C.F. Fg. 44/NCT**, Via Cesare Battisti 49, mappali:

52/25	P.T.1.2.3	Cat. F/4	(unità in corso di definizione)
52/27	P.T.	Cat. F/3	(unità in corso di costruzione)
52/28	P.1.	Cat. F/3	(unità in corso di costruzione)
52/29	P.2.	Cat. F/3	(unità in corso di costruzione)
52/31	P.3.	Cat. F/1	m ^q 303 (area urbana)
52/32	P.1.2.3	Cat. F/3	(unità in corso di costruzione)
52/50	P.T.1.2.3	Cat. F/3	(unità in corso di costruzione)
52/36	P.T	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 23 RC. € 154,42
52/37	P.T	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 26 RC. € 174,56
52/38	P.1	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 21 RC. € 140,99
52/39	P.1	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 21 RC. € 140,99

52/40	P.1	Cat. C/6	Cl. 2	Mq 23	RC. € 154,42
52/42	P.2	Cat. C/6	Cl. 2	Mq 21	RC. € 140,99
52/43	P.2	Cat. C/6	Cl. 2	Mq 21	RC. € 140,99
52/44	P.2	Cat. C/6	Cl. 2	Mq 23	RC. € 154,42

Compete quota di comproprietà delle parti comuni.

Le singole unità immobiliari si sviluppano su più livelli, alcune sono ancora in costruzione e per una migliore identificazione della posizione all'interno del complesso si allega l'elaborato planimetrico ove le proprietà omissis sono state perimetrate in rosso.

CONFINI

Il mappale 52 del foglio 44 su cui è sorto l'intero complesso secondo la mappa di C.T. confina:

- a nord con il mappali 352 e 344 del foglio 44
- a est con i mappali 357, 174 del foglio 44 e la via Cesare Battisti
- a sud con la via Cesare Battisti
- a ovest con i mappali 51, 401, 574 e 576

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio con annessi garage in corso di costruzione; in parte edificato su area derivante dalla demolizione di fabbricato esistente, in parte su aree limitrofe di proprietà della ditta omissis e in parte su aree di proprietà di terzi concesse in forza di futura permuta; il progetto prevede la realizzazione di 20 autorimesse disposte su tre piani da realizzarsi a cura e spese T.G.F., di cui 12 ricadono su area di proprietà di terzi

concessa in forza di futura permuta; in forza di atto stipulato dal Notaio Alessandro Seriola in data 17.07.2021 Rep. 46989/19066 delle 12 autorimesse edificate su area di terzi 8 sono state attribuite alla omissis stessa mentre 4 (Fg. 44 mappale 52 sub. 34-35-41-45) per complessivi mq 103 sono rimaste in ditta ai proprietari del suolo.

Il fabbricato si presenta in corso di costruzione e non ultimato.

La porzione abitativa prevede la realizzazione di 6 appartamenti su quattro piani per una superficie complessiva di circa mq 363,00, oltre ad una terrazza e due balconcini di totali mq 16,00 circa; è realizzata con struttura portante in muratura e in calcestruzzo armato, tetto in legno, copertura in lamiera preverniciata, facciate con cappotto non ultimate e non tinteggiato, canali di gronda in lamiera preverniciata, griglie di legno e banchine di granito alle finestre; i sei appartamenti si presentano in corso di costruzione, solo uno presenta le tramezzature (non intonacate), gli altri invece presentano solamente i muri perimetrali con le relative finestre prive di serramenti e con antoni esterni; il sottotetto presenta soffitto con travi a vista in legno e attualmente è totalmente privo dei serramenti esterni.

La porzione adibita a garage prevede la realizzazione di 20 autorimesse su tre piani per una superficie (escluse le rampe di accesso e gli spazi di manovra) di circa mq 500,00, è realizzata con struttura in calcestruzzo e pareti divisorie in prismi di cemento; le autorimesse presentano pavimento in battuto di cemento, illuminazione al neon e basculanti in

lamiera zincata; anche questa porzione di edificio non è ultimata, mancano varie opere di completamento quali ringhiere sulle scale, copertura a protezione della guaina del tetto, serramenti delle bocche di lupo e griglie.

Il cantiere ad oggi è ancora in corso ma appare abbandonato.

Le planimetrie e la situazione catastale corrispondono allo stato di fatto e correttamente non sono ancora state presentate le planimetrie catastali delle unità immobiliari in costruzione ed ultimazione.

Le unità immobiliari sono attualmente libere.

PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto di compravendita del Laura Valotti in data 22.12.2009 Rep. 3706/1906 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Breno in data 31/12/2009 ai numeri 8112/5770.

Atto del Notaio Alessandro Seriola in data 17.07.2021 Rep. 46989/19066 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Breno in data 20/07/2021 ai numeri 5206/4078 (quanto alle 8 autorimesse edificate su area in origine di proprietà di terzi).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'originario fabbricato era stato realizzato anteriormente al 01.09.1967, l'edificio in corso di costruzione è realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 23/80 – Reg. Costr., prot. 2323/88 del 24.12.1980;
- Concessione edilizia n. 25/86 – Reg. Costr., prot. 139/448 del 05.09.1986;
- Concessione edilizia n. 95/94 – Reg. Costr., prot. 7334/1058 del 29.07.1994;
- Permesso di costruire n. 38/2005 e n. 7684/1057 prot. del 30.05.2005;
- Permesso di costruire n. 53/2012 del 27.06.2012;
- Permesso di costruire n. 52/2013 del 09.10.2013;
- Permesso di costruire n. 82/2014 del 01.10.2014;
- Permesso di costruire n. 54 del 09.10.2018.

Da riscontro visivo eseguito senza rilievi strumentali e da ritenersi non vincolante ai fini della vendita, le opere realizzate appaiono conformi a quanto autorizzato.

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 garage al 50% e i balconi al 30%. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Ponte di Legno;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza
- In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

partendo dal prezzo di mercato di €/mq 3.000,00, vengono dedotti:

- il 20 % per l'utile dell'operatore immobiliare
- €/mq 800,00 per le finiture degli alloggi
- €/mq 50,00 per le finiture dei garage

Si ottiene pertanto

Appartamenti

363,00 mq x 1.600,00 €/mq (3.000,00 - 20% - 800,00)= 580.800,00 €

Autorimesse

Superficie mq 500,00 x 50 %= 250,00 mq

250,00 x 2.350,00 (3.000,00 - 20% - 50,00)= 587.500,00 €

Balconi e terrazza

Superficie mq 16,00 x 30 %= 4,80 mq

4,80 mq x 1.600,00 €/mq (3.000,00 - 20% - 700,00)= 7.680,00 €

Totale

€ 1.175.980,00

L'intero complesso viene stimato in € 1.175.980,00, da detto importo va dedotto il valore delle 4 autorimesse ultimate rimaste in ditta ai proprietari del suolo per un totale di mq 103 che è stimato in:

$$103,00 \times 50\% = \text{mq } 51,50$$

$$51,50 \times 2.350,00 \text{ (} \underline{3000,00 - 20\% - 50,00} \text{)} = 121.025,00 \text{ €}$$

Il valore delle unità T.G.F. viene così determinato:

$$\text{€ } 1.175.980,00 - \text{€ } 121.025,00 = \text{€ } 1.054.955,00$$

in base a prassi estimativa consolidata, si definisce il valore in ambito giudiziale applicando una riduzione del 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

$$\text{€ } 1.054.955,00 - 20\% = \text{€ } 843.964,00$$

Arrotondato a € 840.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 840.000,00

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
C/6	52/36	154,42	160	24.707,20	5%	25.942,56
C/6	52/37	174,56	160	27.929,60	5%	29.326,08
C/6	52/38	140,99	160	22.558,40	5%	23.686,32
C/6	52/39	140,99	160	22.558,40	5%	23.686,32
C/6	52/40	154,42	160	24.707,20	5%	25.942,56
C/6	52/42	140,99	160	22.558,40	5%	23.686,32
C/6	52/43	140,99	160	22.558,40	5%	23.686,32
C/6	52/44	154,42	160	24.707,20	5%	25.942,56
TOTALE						201.899,04

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Breno, aggiornata al 09.03.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 2.550.000,00** a favore Banca Popolare di Sondrio – società cooperativa per azioni e iscritta il 02.03.2010 n. 1184/196 quota capitale € 1.500.000,00; durata anni 1 mesi 6 giorni1.

Grava con esclusione del Foglio 44/NCT mapp. 52 sub.36-37-38-39-40-42-43-44

- 2) **ipoteca volontaria di € 1.190.000,00** a favore Banca Popolare di Sondrio – società cooperativa per azioni e iscritta il 07.08.2014 n. 4291/561 quota capitale € 700.000,00; durata anni 1 mesi 6 giorni1.

Grava con esclusione del Foglio 44/NCT mapp. 52 sub.36-37-38-39-40-42-43-44

- 3) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società omissis e trascritta il 28.06.2016 ai numeri 3353/2519.

Grava con esclusione del Foglio 44/NCT mapp. 52 sub.36-37-38-39-40-42-43-44

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI

IMMOBILI IN DITTA A omissis	
BRESCIA	
Descrizione	Valore €
Palazzina di via Rose	170.000,00
PONTE DI LEGNO	
Descrizione	Valore €
Fabbricato da ultimare	840.000,00
TOTALE	1.010.000,00

Brescia, 13.04.2022

allegati: ogni allegato contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie catastali, planimetrie e pratiche edilizie:

- 1) palazzina in via Rose a Brescia
- 2) fabbricato in Ponte di Legno

