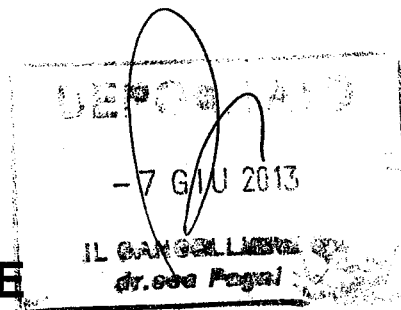


TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE



CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2013: TRAFILERIE NAVE

SPA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GUSTAVO NANNI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI

VERIFICA DI CONGRUITÀ STIMA BENI

IMMOBILI IN NAVE E BAGNOLO

MELLA



Brescia, 29.05.2013

U. del Commissario

F. Fogai
1

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2013: TRAFILERIE NAVE SPA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GUSTAVO NANNI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI

PREMESSA

Il commissario giudiziale dott. Aiardi nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta Trafilerie Nave ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni di proprietà della ditta Trafilerie Nave ivi compresi, se necessari, gli accertamenti di natura ambientale”.

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Nave e Bagnolo Mella ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE DI STIMA

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 particolarmente evidente nei comparti delle aree

edificabili e dei fabbricati produttivi – commerciali; ciò ha comportato una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di realizzo 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.

CRITERI DI STIMA

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 pur in presenza di un mercato delle vendite estremamente rarefatto, dove l'offerta supera di gran lunga la domanda ed in rari casi si determina un prezzo.

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, 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 Brescia e Poncarale;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Per l'immobile in Nave è stato utilizzato il criterio di stima del costo di trasformazione, trattandosi di area destinata a riconversione.

1. COMPLESSO INDUSTRIALE IN VIA SORELLE MINOLA 43 A

NAVE (BS)

Trattasi di complesso industriale costituito da palazzina uffici, appartamento custode e capannoni produttivi siti in via sorelle Minola a Nave.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Nave

Foglio 29

<u>mapp.121/1</u>	via Sorelle Minola, PT, cat. D/1	RC€ 8.160,02
<u>mapp.121/2</u>	via Sorelle Minola, PT, cat. A/10, cl. 1, vani 8	RC€ 970,94
<u>mapp.121/3</u>	via Sorelle Minola, PT-1-S1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5	RC€ 127,82
<u>mapp.121/4</u>	via Sorelle Minola, PT-1-S1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5	RC€ 156,23
<u>mapp.121/5</u>	via Sorelle Minola, PS1, cat. C/2, cl. 1, mq 125	RC€ 167,85
<u>mapp.121/6</u>	via Sorelle Minola, PT, cat. F/1, area urbana	

e al catasto terreni

Comune di Nave

Foglio 29

<u>mapp.352</u>	seminativo irriguo, cl. 2, ha 00.03.70	RD€ 2,39 RA€ 2,29
------------------------	--	-------------------

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso produttivo edificato sul lotto (mapp.121) della superficie catastale di mq.8.470 sito in via Sorelle Minola nel comune di Nave in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il complesso è costituito da:

- **mapp. 121/1**: trattasi di capannone produttivo realizzato in epoche successive di superficie complessiva pari a circa mq 2.130 mq suddivisi in n. 3 campate con altezza utile interna minima pari a ml 6,70 e massima pari a ml 6,95. Il capannone è caratterizzato da struttura portante mista prefabbricata con tamponamenti prefabbricati e/o in laterizi, coperture con capriate e tegoli prefabbricati o a volta in travetti e laterizi, manto di copertura in lamiera, pavimenti in battuto di cemento. Completano il capannone:

- alcuni locali accessori di superficie complessiva pari a circa mq 200 adibiti a spogliatoi, locale compressori, mensa;

- una tettoia in lato nord costituita da struttura portante prefabbricata, copertura in tegoli prefabbricati, pavimento in battuto di cemento con un lato senza tamponamento perimetrale di superficie pari a circa mq 305.

- **mapp. 121/2**: trattasi di uffici posti al piano terra della palazzina adibita ad uffici ed ad appartamenti che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Gli uffici hanno una superficie complessiva pari a circa mq 220 e sono caratterizzati da finiture interne quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio e vetro semplice, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e sistema di emissione misto (caloriferi e fancoil), impianto di climatizzazione con split interni e pompe di calore esterne, illuminazione a neon.

- **mapp. 121/3 e 4**: trattasi di n. 2 appartamenti posti al piano primo

della palazzina adibiti ad uffici ed ad appartamenti; le unità abitative sono caratterizzate da finiture interne quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro semplice impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e caloriferi. L'appartamento 121/3 ha una superficie complessiva pari a mq 90, mentre l'appartamento mapp. 121/4 pari a mq 110 con n. 2 balconi di complessivi mq 12. Al piano seminterrato vi sono inoltre locali adibiti a cantine di pertinenza dei due appartamenti e a centrale termica comune anche agli uffici per complessivi mq 65.

- **mapp. 121/5:** trattasi di locali adibiti a magazzino siti al piano seminterrato della palazzina uffici di superficie complessiva pari a circa mq 140 caratterizzati da pavimento in battuto di cemento.

Il capannone e la palazzina uffici hanno in comune il cortile di superficie pari a circa mq 5.000 caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento e aiuole e giardino. Il cortile è dotato di n. 3 accessi carrai; nel cortile è presente anche un traliccio dell'alta tensione.

- **mapp. 121/7:** trattasi di area urbana antistante l'ingresso principale di superficie pari a circa mq 560 asfaltata ed adibita a parcheggio.

Si evidenzia che sono presenti sul lato ovest dello stabilimento locali e tettoie non rappresentati sulle planimetrie catastali.

Il **mappale 352** è un terreno confinante sul lato ovest dello stabilimento di superficie pari a circa mq 370.

CARATTERIZZAZIONE E PRESENZA INQUINANTI

E' stata eseguita una campagna di caratterizzazione del sottosuolo per verificare la presenza di eventuali inquinanti attraverso carotaggi, analisi chimiche dei campioni prelevati e sondaggi diretti;

la ditta incaricata georgtesting ha rilasciato la relazione che si allega, dalla quale emerge che **il sito risulta inquinato dalla presenza di scorie di acciaieria e si configura come sito contaminato soggetto all'autodenuncia presso gli enti competenti (Provincia Comune) ai sensi del D.L. 252/2006;**

ai sensi dell'art.242 comma 3 (che si allega) qualora da una analisi preliminare venga riscontrato il superamento anche di un solo parametro il responsabile dell'inquinamento ne dà **immediata comunicazione al comune e alla provincia** territorialmente competenti; nei successivi 30 giorni presenta agli enti il piano di caratterizzazione e nei successivi 30 giorni la regione convoca la conferenza di servizi ed autorizza il piano di caratterizzazione con eventuali prescrizioni integrative; entro sei mesi dall'approvazione del piano il soggetto presenta alla regione i risultati.

La campagna di indagine per modalità e tempi non può ritenersi completamente esaustiva, ma ha fornito un quadro piuttosto omogeneo di risultati essendo stata riscontrata la presenza di scorie con uno spessore medio di circa 30 cm in tutti i sondaggi nello strato sottostante la pavimentazione in calcestruzzo.

Le scorie devono essere conferite in apposite discariche dopo aver effettuato in contraddittorio con ARPA una campagna di

caratterizzazione del sottosuolo; il costo di conferimento è di 17,08 €/tonn che corrisponde a €/mc. 41.

Sulla base di quanto rilevato viene quindi stimato il costo della bonifica come segue:

scavo con carico e trasporto fino a 30 km	€ 23,00
onere di discarica	<u>€ 41,00</u>
sommano	€ 64,00

area lotto mq. 8280 x 0,40x 1,25 = mc. 4140

mc. 4140 x €/mc 64 = € 264.900

imprevisti € 30.000

sondaggi-analisi e caratterizzazione-

progetto bonifica € 50.000

sommano € 345.000

arrotondando

totale stimato bonifica € 350.000

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- licenza di costruire del 16.09.1961 (rinvenuta presso uffici Trafileries Nave spa)

- convenzione urbanistica notaio Metelli Adriano rep. 4140-4239/2105 del 20.07-08.08.1973 trascritta a Brescia il 03.09.1973 nn. 19505/15601: con tale convenzione l'area identificata catastalmente al foglio 29 mappale 121/6 viene destinata permanentemente a parcheggio esterno aperto.

- licenza di costruire n. 53 del 23.10.1973 (rinvenuta presso uffici

Trafilerie Nave spa)

- agibilità del 09.12.1975 (capannone e uffici) (rinvenuta presso uffici

Trafilerie Nave spa)

- agibilità del 19.12.1975 (uffici e abitazione) (rinvenuta presso uffici

Trafilerie Nave spa)

- CE n. 1452/A del 06.04.1988 (ampliamento capannone)

- CE n. 1452/A del 28.05.1990 variante alla CE 1452/A del
06.04.1988

- CE n. 1452/A del 19.10.1990 variante alla CE 1452/A del
28.05.1990

- CE n. 2208 del 02.10.1991 (tettoia impianto abbattimento polveri)

- CE n. 2478 del 13.05.1993 (recinzione)

- DIA prot 1910 del 13.02.1997 (recinzione e riempimento)

- CE n. 2868 del 27.03.1996 (recinzione)

- CE n. 2991 del 26.06.1997 (locale pesa non realizzato)

- CE n. 3120 del 04.09.1998 variante alla CE n. 2991 (non realizzato)

- CE n. 9917 del 29.06.2007 (installazione pesa)

Dal punto di vista urbanistico il complesso produttivo è classificato nel P.R.G. vigente come zona D2 produttiva esistente e nel PGT adottato in ambito di riconversione residenziale – commerciale secondo cui:

“Gli edifici presenti all’interno delle aree di riconversione residenziale commerciale potranno mantenere la loro funzione produttiva, anche in assenza di attività, fino all’intervento edilizio complessivo

sull'immobile. Nel caso di intervento edilizio complessivo sull'immobile le suddette aree sono assoggettate a piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. La convenzione urbanistica da stipulare con L'Amministrazione comunale disciplinerà la nuova destinazione da dare alla zona di riconversione (residenziale, commerciale) e i relativi parametri edilizi che non potranno superare la SIp esistente e comunque non superare i parametri edilizi della Zona B1.

if	0,40 m ² /m ² (nel calcolo delle SIp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 8,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	50% 30%
Rapporto di copertura	max 30%

La trasformazione è soggetta a contributo compensativo come stabilito dal piano dei servizi. In dette aree, potrebbe a causa di specifiche attività pregresse, sussistere la possibilità che nel suolo, nel sottosuolo o nelle acque sotterranee siano presenti sostanze contaminanti in concentrazioni tali da determinare un pericolo, per la salute pubblica o per l'ambiente, risulta quindi necessario che prima della stesura del piano di recupero delle aree si rediga una valutazione, anche analitica, che accerti il rispetto dei valori limite di concentrazione accettabile nel suolo e nel sottosuolo, riferiti alla specifica destinazione d'uso del sito, così come previsto dal D.M. 25.10.99 n. 471.”

Il contributo compensativo è determinato dall'articolo 8.3.1 della

relazione del Piano dei Servizi di seguito riportato:

“La realizzazione delle opere previste nel Piano dei Servizi, essendo connessa all’incremento del peso insediativo e pertanto all’aumento del fabbisogno di servizi pubblici indotto dalla nuova popolazione, si attua attraverso la verifica del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e dell’effettivo incremento di fabbisogno dato dallo sviluppo edilizio. Agli Ambiti di Trasformazione è attribuita un’importante quota dell’onere relativo alla maggior quantità e qualità dei servizi.

Il Documento di Piano si interconnette intimamente col Piano dei Servizi, in modo che alla maggior capacità insediativa indotta faccia riscontro un determinante contributo nella realizzazione dei servizi. Negli artt. 13 – 14 – 15 delle NTA del Documento di Piano, sono chiaramente espressi gli indirizzi e le modalità di corresponsione dei contributi sopra indicati, che risultano determinati nelle tabelle di seguito riportate. La Tabella riportata nell’APPENDICE alla presente Relazione denominata: QUADRO GENERALE DELLA PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI (SU BASE DECENNALE), illustra il Piano economico-finanziario degli interventi previsti dal Piano dei servizi su base decennale con l’indicazione delle risorse da mettere in campo a copertura delle relative spese. Si tratta del documento più importante – seppur sintetico – del Piano dei Servizi, che dovrà sottoporsi a verifica annuale in ragione dello sviluppo dei nuovi interventi di riconversione o di trasformazione che costituiranno il “motore” finanziario dell’attuazione del PdS. I contributi compensativi stabiliti dal presente Piano dei Servizi relativi agli

Ambiti di trasformazione e ai P.I.I. risultano dalla seguente tabella:

CONTRIBUTO COMPENSATIVO		
RESIDENZA EL	30,00	€/MC
RESIDENZA EEP/EC	10,00	€/MC
ZONE B	20,00	€/MC
COMMERCIALE	100,00	€/MQ slp
PRODUTTIVO	30,00	€/MQ slp

L'area urbana è invece classificata in aree a servizi.

Il terreno (mapp. 352) è classificato in zona di completamento residenziale a media densità caratterizzato dai seguenti parametri ed indici:

If	0,50 m ² /m ² (nel calcolo delle Slp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 10,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	40% 30%
Rapporto di copertura	max 40%

STIMA

In relazione alla presenza di inquinanti che superano le concentrazioni limite sia per l'uso residenziale che industriale e che impone l'esecuzione della bonifica, la stima viene eseguita nella sola ipotesi di riqualificazione a scopo residenziale dell'area partendo dai valori di vendita degli alloggi nuovi e detraendo tutti i costi di trasformazione ivi incluse le demolizioni e la bonifica.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione e dei costi di trasformazione (demolizioni, smaltimenti, oneri) si ritiene di stimare gli immobili in oggetto come segue.

Incidenza demolizioni €/mc 4,00

Carico + trasporto + discarica = 22 €/mc

demolizione

uffici mq.220X9= mc.1.980

spogliatoi mq.200x3 = mc. 600

mc.2.600

macerie

volume 1 piano = $19 \times 4 \times 0,30 \times 3 + 12 \times 4 \times 0,30 \times 3 = 111$ mc.

111 mc. x 3 piani = 333 mc.

solai $220 \times 0,40 \times 4 = \underline{352}$ mc.

685 mc.

demolizione

capannone 2.130 mq. x 6 = 12.780 mc

macerie pilastri $35 \times 0,5 \times 0,5 \times 6 =$ mc. 52

pareti $(62+62+60+25+42+42+15) \times 0,30 \times 6 =$ mc. 554

copertura $2.130 \times (0,50+0,30) =$ mc. 1.704

mc. 2.310

piazzali mq.5000 x 0,30 = mc. 1500

- demolizione:

uffici $2600 \times 4,00$ €/mc= € 10.400

capannoni mc. 12.780 x €/mc. 1,00 = € 12.780

piazzali mc. 1500 x 35,00 €/mc= € 52.500

- carico e trasporto macerie + discarica

$(685+2.310+1500) \times 1,25 = 5.600$ mc x 22€/mc= € 123.600

€ 199.280

arrotondato a €**200.000**

VALORE AREA

Calcolo analitico

Il bollettino rileva un valore di vendita di immobili nuovi variabile da 1800 a 2000 €/mq; in relazione alla ubicazione centrale dell'area rispetto all'abitato di Nave si ritiene congruo applicare il valore massimo.

slp complessiva esistente fuori terra mq.3.060

slp mapp. 352 mq. 370 x 0,5 = mq. 185

slp complessiva mq. 3245

interrati mq. 1.600

aree esterne 7.900 + 370 – 20% urbanizzazioni – sedime 1.600 =
5.000

area ragguagliata	- abitazioni 3.245 x1=	3.245
	- interrati 1.600 x 0,5=	800
	- aree esterne 5.000x10% =	<u>500</u>
	Totale	4.545

vendita mq.4.545 x €/mq 2000 € 9.090.000

utile 15% - € 1.186.000

€ 7.904.000

oneri finanziari 15% - € 1.031.000

€ 6.873.000

costo costruzione

f fuori terra 3.245 x 1.000 = - € 3.245.000

interrati 1.600x500= - € 800.000

imprevisti/allacciamenti	- € 150.000
oneri 10%	- € 320.000
spese tecniche	- <u>€ 250.000</u>
valore area	€ 2.108.000
oneri di compensazione	
mq.3060 x 3 = mc 9180x 30	- € 275.000
demolizioni	- € 200.000
bonifica	- <u>€ 350.000</u>
restano	€ 1.283.000

arrotondando prudenzialmente per difetto

**B. – STIMA AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: VALORE
AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA
SORELLE MINOLA A NAVE (BS) € 1.250.000,00**

(diconsi euro unmilione duecentocinquantamila)

Per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione tempi di realizzo delle vendite immobiliari, aspetti particolarmente evidenti nel comparto delle aree edificabili dove l'offerta si rivolge esclusivamente ad imprese ed immobiliare già ampiamente esposti a causa della ingessatura del mercato e dove le nuove iniziative stentano a decollare a causa della saturazione di immobili nuovi invenduti) la stima sopra esposta di **€ 1.250.000** presuppone un orizzonte temporale medio lungo (3-5 anni);

diversamente in ipotesi di realizzo con orizzonte temporale breve (< 2 anni) i valori precedentemente esposti possono subire decurtazione del 15-20%.
