

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALE IMPRESA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2015: NEMAR SPA IN
LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. MARIAROSA TOSONI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
IN CALCINATO

Brescia, 25.05.2015

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALE IMPRESA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2015: NEMAR SPA IN

LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. MARIAROSA TOSONI

PREMESSA

Il commissario giudiziale rag. Tosoni, previa autorizzazione del Presidente Giudice Delegato dott. Rosa, nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della società Nemar Spa in liquidazione ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, determini l'esperto il valore di mercato degli immobili, nonché la possibilità di divisione e riconversione degli stessi; accerti lo stato tecnico, giuridico ed ipotecario dei beni, degli eventuali condoni edilizi effettuati e da effettuare e quant'altro necessario per poter procedere alla vendita degli immobili.”

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Calcinato 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.

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

1. COMPENDIO INDUSTRIALE IN VIA CAVOUR 141 A CALCINATO (BS)

Trattasi di compendio immobiliare a destinazione produttiva sito nella zona industriale posta a nord del centro abitato del comune di Calcinato in prossimità della frazione Ponte San Marco.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Calcinato:

Foglio 13

| | | |
|---------------------------|--|---------------|
| <u>mapp.239/5</u> | via Cavour 141, P.S1-T-1, cat. D/7 | RC€ 61.309,00 |
| <u>mapp.239/6</u> | via Cavour , P.S1-T, cat. D/7 | RC€ 25.642,00 |
| <u>mapp.239/7</u> | via Cavour 145, P.T, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5 | RC€ 130,15 |
| <u>mapp.239/8</u> | via Cavour 145, P.T, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5 | RC€ 162,68 |
| <u>mapp.239/9</u> | via Cavour 145, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5 | RC€ 162,68 |
| <u>mapp.239/10</u> | via Cavour 145, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5 | RC€ 162,68 |

| | | |
|---------------------------|--|------------|
| <u>mapp.239/12</u> | via Cavour, P.T, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5 | RC€ 162,68 |
| <u>mapp.239/13</u> | via Cavour, P.T, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.239/14</u> | via Cavour, P.T, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.239/15</u> | via Cavour, P.T, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.239/16</u> | via Cavour, P.T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 4 | RC€ 185,92 |
| <u>mapp.239/17</u> | via Cavour, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.239/18</u> | via Cavour, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.239/19</u> | via Cavour, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 | RC€ 116,20 |
| <u>mapp.358</u> | via Cavour, P.T, area urbana, mq 125 | |
| <u>mapp.359</u> | via Cavour, P.T, area urbana, mq 165 | |
| <u>mapp.360</u> | via Cavour, P.T, area urbana, mq 870 | |
| <u>mapp.361</u> | via Cavour, P.T, area urbana, mq 175 | |
| <u>mapp.362</u> | via Cavour, P.T, area urbana, mq 1.930 | |

e al catasto terreni

Comune di Calcinato

Foglio 13

| | | |
|------------------------|--|---------------------|
| <u>mapp.45</u> | bosco ceduo, cl. 2, ha 00.01.00 | RD€ 0,26 RA€ 0,01 |
| <u>mapp.47</u> | incolto prod., cl. U, ha 00.02.10 | RD€ 0,03 RA€ 0,01 |
| <u>mapp.51</u> | pascolo., cl. U, ha 00.00.82 | RD€ 0,04 RA€ 0,02 |
| <u>mapp.72</u> | seminativo irriguo, cl. 4, ha 01.00.60 | RD€ 48,32 RA€ 51,96 |
| <u>mapp.350</u> | seminativo, cl. 3, ha 00.05.75 | RD€ 2,38 RA€ 2,97 |
| <u>mapp.351</u> | seminativo, cl. 3, ha 00.02.35 | RD€ 0,97 RA€ 1,21 |
| <u>mapp.353</u> | seminativo irriguo, cl. 3, ha 00.23.70 | RD€ 13,83 RA€ 14,08 |
| <u>mapp.354</u> | seminativo irriguo, cl. 3, ha 00.02.70 | RD€ 1,58 RA€ 1,60 |
| <u>mapp.356</u> | bosco ceduo, cl. 2, ha 00.00.08 | RD€ 0,02 RA€ 0,01 |

mapp.363 incolto prod., cl. U, ha 00.01.30 RD€0,02 RA€0,01

mapp.364 incolto prod., cl. U, ha 00.01.70 RD€0,03 RA€0,01

CONFINI

Il compendio immobiliare confina a nord con via Cascina Zamboni, mapp. 44, a est con via Cavour, a sud con i mapp. 234 – 74 e con la strada vicinale del Cavicchio, a ovest con i mapp. 74 – 71 e 10.

PROPRIETÀ

1/1 piena proprietà soc. Nemar spa

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso produttivo sito in via Cavour, nella zona industriale posta a nord del centro abitato del comune di Calcinato in prossimità della frazione Ponte San Marco.

Il complesso sorge su un'area pari a circa complessivi mq 33.185 (mapp. 239 ente urbano) a cui si aggiungono:

- mq 1.365 (mapp. 45, 47, 51, 351, 354, 356, 358, 359, 364) interessati dalla strada Cascina Zamboni,
- mq 2.500 (mapp. 353, 363) adibiti a parcheggio pubblico in via Cascina Zamboni,
- mq 870 (mapp. 360) adibiti a piazzale posto all'incrocio tra via Cascina Zamboni e via Cavour,
- mq 175 (mapp. 361) interessati dal ciglio della strada via Cavour,
- mq 1.930 (mapp. 362) adibiti a parcheggio pubblico lungo via Cavour,
- mq 10.635 (mapp. 72, 350) agricoli.

Il compendio immobiliare è costituito da:

- A. **palazzina uffici** (mapp. 239/5 lettera A): gli uffici (risalenti al 1997) hanno una superficie pari a circa complessivi mq 675 suddivisi su n. 2 piani (piano terra e piano primo) e sono caratterizzati da facciate esterne in vetro continuo, pavimenti galleggianti, pareti interne intonacate e tinteggiate, tramezze interne mobili ed attrezzate (vedute, ...), serramenti esterni in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori, impianto di climatizzazione con split; l'edificio è dotato di centrale termica posta al piano interrato di circa mq 38.
- B. **blocco spogliatoi** (mapp. 239/5 lettera B): si tratta di locale realizzati nel 1997 adibiti a servizi igienici e spogliatoi per una superficie complessiva pari a circa mq 190 a cui si aggiungono mq 165 posti al piano primo e adibiti a deposito; i locali sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle, serramenti in metallo e vetro semplice, impianto di riscaldamento alimentato con caldaia in comune ad altri locali;
- C. **magazzino** (mapp. 239/5): si tratta di un magazzino realizzato in epoche successive con differenti tipologie costruttive di superficie complessiva pari a mq 2.862; il magazzino è costituito da n. 4 ambienti: il primo risalente al 1997 (mq 612) è un capannone con doppia campata, copertura costituita da soletta piana e pannelli sandwich, pavimento in battuto di cemento; i tre ambienti rimanenti,

realizzati dal 1973 al 1985 (mq 2.250), sono n. 3 capannoni contigui fra loro con struttura portante in cemento armato gettato in opera, copertura a doppia pendenza con sovrastante manto realizzato con lastre ondulate di eternit, pavimenti in battuto di cemento e/o resina, impianto di riscaldamento alimentato con caldaia in comune con altri locali; all'interno della terza campata posta più a sud è presente un locale adibito ad ufficio con pavimento in plastica, controsoffitto e riscaldamento con ventilconvettori;

D. **magazzino con uffici** (mapp. 239/5): si tratta di un magazzino realizzato in epoche successive di superficie complessiva pari a mq 4.100 oltre locali adibiti ad uffici di superficie pari a mq 290; il magazzino è stato realizzato tra il 1990 e 1991 con struttura portante prefabbricata, copertura con soletta piana, pareti esterne con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia e contro parete interna in laterizio e materiale isolante, pavimenti in battuto di cemento e/o parquet. Gli uffici sono caratterizzati da pavimenti galleggianti, blocco servizi con finiture in piastrelle, controsoffitti e riscaldamento con ventilconvettori. Mediante rampa esterna e/o vano scala interno si accede al piano interrato ove è realizzato un deposito non riscaldato di superficie pari a circa mq 730;

E. **magazzino** (mapp. 239/5): si tratta di un magazzino di superficie pari a mq 2.940 realizzato tra il 2002 ed il 2008

costituito da n. 2 campate contigue tra loro e disposte una rispetto all'altra ad angolo retto; le strutture portanti sono prefabbricate con copertura piana, facciate esterne con pannelli prefabbricati con graniglia, pavimenti in battuto di cemento e/o resina, impianto di riscaldamento alimentato con caldaia comune ad altri locali;

F. **magazzino** (mapp. 239/5): si tratta di un capannone realizzato tra il 1975 ed il 1991 di superficie pari a circa mq 1.280 con copertura a doppia pendenza e manto realizzato con lastre ondulate in eternit; le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento ed assenza di impianto di riscaldamento;

G. **cabina elettrica** (mapp. 239/5): si tratta di un fabbricato isolato posto lungo via Cavour adibito a cabina elettrica di superficie pari a mq 40;

H. **magazzino** (mapp. 239/6): si tratta di un magazzino realizzato tra il 2002 ed il 2008 di superficie pari a circa mq 2.830 caratterizzato da strutture portanti prefabbricate con copertura piana, facciate esterne con pannelli prefabbricati con graniglia, pavimenti in battuto di cemento, ambienti non riscaldati; mediante rampa carrabile esterna e/o vano scala interna si accede al piano interrato ove sono ricavati depositi per superficie complessiva pari a circa mq 3.580; l'unità immobiliare è oggetto di contratto di locazione;

I. **palazzina custode** (mapp. 239/7-8-9-10): si tratta di un

fabbricato isolato posto in prossimità dell'incrocio tra via Cavour e via Cascina Zamboni che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) al cui interno sono state ricavate n. 4 unità immobiliari caratterizzate da pavimenti in piastrelle, pareti interne intonacate e tinteggiate e/o rivestite con piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo; tutti gli appartamenti sono arredati ed hanno le seguenti dimensioni:

- mapp. 239/7: è un appartamento trilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 85;

- mapp. 239/8: è un appartamento trilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 73;

- mapp. 239/9: è un appartamento trilocale posto al piano primo di superficie pari a circa mq 73 (considerando 1/3 la superficie dei 2 balconi pari a circa mq 9);

- mapp. 239/10: è un appartamento trilocale posto al piano primo, servito da scala esterna a chiocciola, di superficie pari a circa mq 85 (considerando 1/3 la superficie del balcone pari a circa mq 7);

Tre appartamenti sono oggetto di contratti di locazione.

J. **palazzina appartamenti** (mapp. 239/12-13-14-15-16-17-18-19): si tratta della porzione nord del fabbricato magazzino F risalente agli anni 1975, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) al cui interno sono state ricavate n. 8 unità immobiliari caratterizzate da pavimenti in piastrelle,

pareti interne intonacate e tinteggiate e/o rivestite con piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo; gli appartamenti sono arredati e sono stati oggetto di condono edilizio nel 2006 per cambio di destinazione d'uso (da capannone ad appartamenti) ed hanno le seguenti dimensioni:

- mapp. 239/12: è un appartamento trilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 68;

- mapp. 239/13: è un appartamento bilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 43;

- mapp. 239/14: è un appartamento bilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 40;

- mapp. 239/15: è un appartamento bilocale posto al piano terra di superficie pari a circa mq 48;

- mapp. 239/16: è un appartamento trilocale posto al piano primo di superficie pari a circa mq 92 (considerando 1/3 la superficie del balcone pari a circa mq 8,5 ed 1/2 quella della cantina al piano terra di mq 13,5);

- mapp. 239/17: è un appartamento bilocale posto al piano primo di superficie pari a circa mq 71 (considerando 1/3 la superficie del balcone pari a circa mq 4,5);

- mapp. 239/18: è un appartamento bilocale posto al piano primo di superficie pari a circa mq 44 (considerando 1/3 la superficie del balcone pari a circa mq 4,5);

- mapp. 239/19: è un appartamento bilocale posto al piano

primo di superficie pari a circa mq 50 (considerando 1/3 la superficie del balcone pari a circa mq 4,6).

Gli appartamenti sono oggetto di contratti di locazione.

Il complesso industriale è completato da:

- aree interessate dalla presenza della strada denominata via Cascina Zamboni (mapp. 45, 47, 51, 351, 354, 356, 358, 359, 364) complessivi mq 1.365;
- aree adibite a parcheggio pubblico in via Cascina Zamboni (mapp. 353, 363) complessivi mq 2.500;
- area adibita a piazzale posto all'incrocio tra via Cascina Zamboni e via Cavour (mapp. 360) di mq 870 ed area adibita a ciglio stradale di via Cavour (mapp. 361) di mq 175;
- area adibita a parcheggio pubblico lungo via Cavour (mapp. 362) di mq 1.930;
- area agricola (mapp. 72, 350) mq 10.635 a cui si aggiungono mq 3.630 circa del mapp. 239 a destinazione agricola.

Dal punto di vista **impiantistico** si evidenzia che:

- la palazzina uffici è termoautonoma,
- tutti i capannoni (inclusi gli uffici, i servizi presenti al loro interno) sono dotati di impianti di riscaldamento alimentati da caldaia installata nella centrale termica del capannone mapp. 239/5 lettera C;
- il capannone oggetto di contratto di locazione (mapp. 239/6) è termoautonomo
- tutti gli appartamenti (mapp. 239/7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-18-

19) sono termoautonomi;

- la palazzina uffici, il blocco spogliatoi e il magazzino 1 sono serviti da un unico impianto elettrico;
- il magazzino D ha un proprio impianto elettrico;
- il magazzino E ha un proprio impianto elettrico;
- il magazzino F e la palazzina appartamenti sono serviti da un unico impianto elettrico;
- il magazzino H ha un proprio impianto elettrico;
- la palazzina custode ha un proprio impianto elettrico.

Si segnala inoltre che all'interno del compendio è presente;

- un pozzo la cui acqua viene impiegata per la climatizzazione e per i servizi ad integrazione dell'acqua prelevata dall'acquedotto;
- un anello antincendio alimentato sia dal pozzo che dall'acquedotto;
- una torre di accumulo dell'acqua emunta (mapp. 239/5 lettera B).

Rispetto alle planimetrie catastali si segnalano le seguenti difformità:

- mapp. 239/5: sia nei locali adibiti ad uffici sia in quelli con destinazione magazzino – deposito vi sono alcune incongruenze per quanto riguarda la distribuzione interna delle pareti;
- mapp. 239/5: sul lato est del capannone risalente agli anni 70 (mapp. 239/5 lettera C) è realizzata una tettoia in lamiera pari a circa mq 45 non rappresentata graficamente sulle planimetrie catastali;
- mapp. 239/5: sul lato sud del capannone risalente agli anni 70 (mapp. 239/5 lettera F) è realizzata una tettoia in lamiera pari a circa mq 130 non rappresentata graficamente sulle planimetrie catastali;

- mapp. 239/5: sul lato sud del capannone risalente agli anni 2002 - 2008 (mapp. 239/5 lettera E) è realizzata una cabina elettrica in adiacenza al capannone non rappresentata graficamente sulle planimetrie catastali;
- mapp. 239/5: nel piazzale antistante la palazzina appartamenti (mapp. 239/12-13-14-15-16-17-18-19) in lato nord è presente una pensilina per ricovero autovetture;
- mapp. 239/5: nel piazzale posto a sud in prossimità del confinante mapp. 234 è presente una serra realizzata con elementi in carpenteria e telo di superficie pari a circa 60 mq;
- mapp. 239/5: nel piazzale adibito a giardino dei mapp. 239/7-8-9-10 è presente una casetta prefabbricata in legno adibita a ricovero attrezzature.

PROVENIENZA

- Atto del Notaio Mario Mistretta Rep. 3343 del 18.06.1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12/07/1985 ai numeri 13790/9897.
- Atto del Notaio Mario Mistretta Rep. 14065 del 28.10.1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/11/1988 ai numeri 32277/21958.
- Atto del Notaio Giuseppe Annarumma Rep. 68838 del 19.06.1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/06/1996 ai numeri 19369/12517.

- Atto del Notaio Giuseppe Annarumma Rep. 68989 del 19.07.1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 25/07/1996 ai numeri 23604/15221.
- Atto del Notaio Giuseppe Annarumma Rep. 69270 del 01.10.1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 09/10/1996 ai numeri 29444/18971.
- Atto del Notaio Giuseppe Annarumma Rep. 70475 del 30.05.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12/06/1997 ai numeri 18917/12874.
- Atto del Notaio Giuseppe Annarumma Rep. 74021 del 20.04.1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11/05/1999 ai numeri 15736/10644.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

palazzina uffici e blocco servizi lettere A-B:

- C.E. 5824 prot. 22647 del 27.01.1997
- C.E. 5824 prot. 1889 del 04.04.1997
- C.E. 5824/B prot. 12373 del 02.10.1997

magazzino C:

- licenza 1502 prot. 6385 del 21.08.1973
- licenza 1502 prot 8153 del 09.10.1974
- concessione gratuita 3654 prot. 7464 del 26.07/1985

magazzino D:

- C.E. 4620 prot. 5783 del 04.05.1990
- C.E. 4621 prot. 4426 del 04.05.1990

- C.E. 4620 prot. 2926 del 09.05.1991

magazzino E e H:

- DIA 4248 del 22.02.2002

- DIA 25897 del 16.12.2002

- DIA 12179 del 31.05.2007

- DIA 26/08 del 31.08.2008

magazzino F:

- licenza 1804 prot 5795 del 21.7.1975

- C.E. 2155 prot. 6196 del 29.08.1977

- licenza 2155 prot 6078 del 26.06.1981

- abitabilità 1804 del 08.10.1982

- agibilità 2155 del 07.10.1982

- C.E. 4186 prot 3451 del 04.05.1988

- C.E. 4737 prot 2547 del 06.03.1991

- C.E. 4737 prot 9936 del 31.07.1991

cabina elettrica:

- C.E. 4765 prot 2924 del 09.05.1991

palazzina custode I:

- licenza 1502 prot. 6385 del 21.08.1973

- licenza 1502 prot 8153 del 09.10.1974

- DIA 7674 del 10.04.2000

palazzina appartamenti J:

- licenza 1804 prot 5795 del 21.7.1975

- abitabilità 1804 del 08.10.1982

- agibilità 2155 del 07.10.1982

- P.C in sanatoria 10234 del 19.04.2006
- P.C in sanatoria 10236 del 19.04.2006
- P.C in sanatoria 10359 del 19.04.2006
- P.C in sanatoria 10272 del 19.04.2006
- P.C in sanatoria 10271 del 19.04.2006
- P.C in sanatoria 10269 del 19.04.2006

Dal punto di vista urbanistico il complesso produttivo è classificato dal PGT vigente in:

- zona D1 Produttiva Consolidata (mapp. 239 parte – 360 – 361)
- zona E2 Agricola di Salvaguardia (mapp. 239 parte – 350 – 72)
- zona SP Servizi Pubblici da Piano dei Servizi (mapp. 353 – 362 – 363)

Tutti i mappali rimanenti sono classificati come strada.

La zona D1 prevede i seguenti indici e parametri edilizi (art. 80 NTA):

- UF indice di utilizzazione fondiaria = 1,20 mq/mq
- RC rapporto di copertura = 0,60 mq/mq
- H altezza = m 12,500
- SP superficie permeabile = mq/mq 0,10

Applicando i precedenti parametri alle superfici dei mapp. 239 (in zona D1), 360 e 361 emerge la seguente capacità edificatoria residua:

- superficie sedime mapp. 239: mq 33.185 –
- area agricola mapp. 239: mq 3.626 =
- area in zona D1 mapp. 239: mq 29.559 +
- mapp. 360: mq 870 +

- mapp. 361: mq 175 =
- area complessiva ricadente in D1: mq 30.604 x
- rapporto di copertura: 0,6 =
- superficie copribile: mq 18.362 –
- superficie coperta: mq 14.885 =
- superficie ancora da coprire: mq 3.477

Si evidenzia che sono emerse le seguenti **difformità urbanistiche**:

- tettoia in lamiera pari a circa mq 45 in lato est del capannone risalente agli anni 70 (mapp. 239/5 lettera C);
- tettoia in lamiera pari a circa mq 130 in lato sud del capannone risalente agli anni 70 (mapp. 239/5 lettera F);
- cabina elettrica sul lato sud del capannone risalente agli anni 2002 - 2008 (mapp. 239/5 lettera E);
- pensilina per ricovero autovetture nel piazzale antistante la palazzina appartamenti (mapp. 239/12-13-14-15-16-17-18-19)
- serra realizzata con elementi in carpenteria e telo di superficie pari a circa 60 mq nel piazzale posto a sud in prossimità del confinante mapp. 234;
- casetta prefabbricata in legno adibita a ricovero attrezzature nel piazzale adibito a giardino dei mapp. 239/7-8-9-10.

Le difformità possono essere sanate o demolite e comunque trattandosi di elementi marginali **non influiscono** sulla valutazione complessiva.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Si evidenzia che gli unici certificati di agibilità – abitabilità risalgono al

1982 e sono relativi solo ad alcuni edifici del compendio, pertanto, cautelativamente si ritiene che gli immobili siano sprovvisti di certificazione degli impianti.

Di tutto il compendio immobiliare solo le seguenti unità immobiliari sono dotate di certificazione energetica come da visura eseguita sul sito Cened: mapp. 239/13-15-16-19;

per procedere alla vendita **dovranno essere predisposte le certificazioni energetiche mancanti.**

STIMA

Considerando che:

- attualmente perdura la crisi del mercato immobiliare con drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di un'elevata offerta di immobili; tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite particolarmente evidente nei comparti delle aree edificabili e dei fabbricati produttivi;
- il mercato immobiliare ha registrato una diminuzione dei valori per gli immobili anche nel Comune di Calcinato (solo nell'ultimo anno aprile 2014 – aprile 2015 il valore medio di vendita è sceso del 9,51% contro il 5,06% provinciale);
- **la richiesta di immobili ad uso produttivo è inesistente** soprattutto per quanto riguarda insediamenti di grosse dimensioni e pertanto non vi è attualmente un mercato per compendi immobiliari di dimensioni analoghe a quelle in oggetto;
- difficilmente si possono trovare realtà economico produttive pronte

ad investire in nuovi insediamenti da oltre 10.000 mq;

- il compendio immobiliare in oggetto ha un'estensione considerevole ed è costituito da fabbricati articolati realizzati nel susseguirsi degli anni e pertanto non secondo una logica unitaria con ottimizzazione degli spazi e delle aree esterne di manovra e/o deposito;

- il compendio immobiliare è ubicato in una zona caratterizzata da traffico locale, non direttamente visibile dalle principali infrastrutture (tangenziale, autostrada A4) e pertanto anche poco appetibile dal punto di vista commerciale;

si ritiene che la vendita del compendio nell'ottica di un suo successivo frazionamento sia sicuramente più facilmente realizzabile nel medio breve periodo (3 – 5 anni) rispetto alla vendita nello stato in cui si trova.

La stima in questo caso si basa sull'ipotesi di lottizzazione e frazionamento del compendio immobiliare ottenendo più capannoni di taglie medie probabilmente più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

L'ipotesi di frazionamento lottizzazione è stata formulata considerando la conformazione attuale dei fabbricati, gli accessi esistenti, le destinazioni d'uso e cercando di limitare il più possibile gli interventi sugli impianti esistenti necessari per rendere i lotti autonomi;

devono essere mantenuti comuni a tutto il complesso:

- la cabina elettrica lettera G
- la cabina elettrica non accatastata esistente nel lotto E

- l'anello della rete antincendio con relativa torre di accumulo esistente nel fabbricato lettera B
- il pozzo collegato alla rete antincendio
- eventuali sottoservizi esistenti nei piazzali

I lotti così formati ed evidenziati con colori differenti nella planimetria allegata sono:

- lotto 1 (colore giallo): è costituito dai mappali 47, 359, 360, 361, 239/5 (edificio A palazzina uffici, edificio B blocco spogliatoi, capannone C), 239/7-8-9-10 (edificio I palazzina custode); il lotto è dotato di accesso carraio e pedonale sull'angolo tra via Cavour e via Cascina Zamboni, di un accesso carraio e pedonale su via Cascina Zamboni di pertinenza della palazzina custode e di un accesso carraio dal mappale 362 (parcheggio pubblico);
- lotto 2 (colore arancio): è costituito dai mappali 362 e 239/5 (capannone D con uffici); il lotto è dotato di accesso carraio e pedonale dal mappale 362 su via Cavour;
- lotto 3 (colore azzurro): è costituito dai mappali 51, 358, 239/5 (edificio E, edificio F) e mapp. 239/ 12/13/14/15/16/17/18/19 (edificio J palazzina appartamenti); il lotto è dotato di accesso pedonale e carraio da via Cascina Zamboni;
- lotto 4 (colore rosa): è costituito dai mappali 45, 356, 354, 364, 353, 363 e 239/6 (edificio H); il lotto è dotato di accesso carraio e pedonale dal mappale 353 (parcheggio pubblico) e rampa d'accesso al piano interrato da via Cascina Zamboni;
- lotto 5 (colore verde): è costituito dai mappali 351, 350, 72 e 239/5

(porzione agricola); il lotto è dotato di accesso carraio da via Cascina Zamboni.

La stima è stata eseguita attribuendo ad ogni immobile un valore unitario determinato in funzione della destinazione d'uso, della tipologia costruttiva, dello stato di conservazione e vetustà, della tipologia di finiture e dell'eventuale presenza di eternit tenendo conto della zona ove è inserito il compendio immobiliare.

Si evidenzia che:

- la palazzina custode (mapp. 239/7-8-9-10 – edificio I) dal punto di vista urbanistico rientra nella zona D1, ove è ammessa la destinazione residenziale solo nella misura massima del 20% della SLP con massimo un alloggio per attività; pertanto non può essere venduta con destinazione residenziale;
- la palazzina appartamenti (mapp. 239/12-13-14-15-16-17-18-19 – edificio J) sebbene ricadente anch'essa in zona D1 ha in realtà destinazione residenziale ottenuta mediante permessi di costruire in sanatoria; tali appartamenti comunque risultano poco appetibile dal mercato immobiliare residenziale in quanto inseriti in un tessuto produttivo;
- all'area scoperta del mappale 239 non è stato attribuito alcun valore perché ritenuta di pertinenza del singolo fabbricato;
- la capacità edificatoria residua non è stata valutata poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare non costituisce valore aggiunto e difficilmente verrebbe sfruttata data la dimensione del complesso esistente;

- ai mappali interessati dalla presenza di strada o adibiti a parcheggio ad uso pubblico viene attribuito valore nullo.

Quale utile riferimento sono stati consultati i valori del listino immobiliare di Probrixia che riporta:

capannoni recenti (max 10 anni) €/mq 490-600

capannoni agibili (max 20 anni) €/mq 370-430

capannoni da ristrutturare (50 anni) €/mq 180-200

Pertanto sono stati prudenzialmente utilizzati i seguenti valori unitari:

- per capannoni recenti con vetustà circa 10 anni il valore minimo di €/mq 500;
- per capannoni agibili con vetustà circa 20 anni il valore minimo di 370 €/mq;
- per capannoni con vetustà 35-40 anni un valore medio tra il minimo agibile (370 ed il massimo da ristrutturare 200)

In dettaglio i valori unitari di stima sono i seguenti:

- appartamenti (sia edificio I sia edificio J): €/mq 700
- uffici - spogliatoi: €/mq 1.000
- spogliatoi: €/mq 800
- cabina elettrica: €/mq 300
- depositi / interrati: €/mq 300
- capannoni vetusti (anni 70/80) con eternit: €/mq 300
- capannoni vetusti (anni 90) senza eternit: €/mq 370
- capannoni recenti (anni 2000): €/mq 500
- terreno agricolo: €/mq 6

Al valore di stima ottenuto per il lotto 4 è stata applicata una

percentuale riduttiva pari al 20% poiché oggetto di contratto d'affitto.

Tale riduzione non è stata invece applicata al valore di stima degli appartamenti poiché poco significativa.

Nella seguente tabella per ogni lotto viene esposta la stima eseguita:

| lotto | mapp | sub | descrizione | piano | mq | €/mq | € | € arrotondato | |
|-------|---|---------------|--|----------------|----------|----------|--------------|---------------|--------|
| 1 | 239 | 5 A | edificio A: uffici | PT | 337,52 | 1.000,00 | 2.002.118,67 | 2.000.000,00 | |
| | | | edificio A: CT | P1 | 337,52 | 1.000,00 | | | |
| | | | | edificio A: CT | PINT | 38,50 | | | 300,00 |
| | | 5 B | edificio B: blocco servizi | PT | 192,86 | 800,00 | | | |
| | | 5 B | edificio B: deposito | P1 | 167,64 | 150,00 | | | |
| | | 5 C1 | edificio C: magazzino filati | PT | 612,00 | 370,00 | | | |
| | | | edificio C: produzione e magazzino filati | PT | 2.247,00 | 300,00 | | | |
| | | 5 F | edificio G: cabina elettrica | PT | 39,90 | 300,00 | | | |
| | | 7 | edificio I: abitazione | PT | 86,80 | 700,00 | | | |
| | | 8 | edificio I: abitazione | PT | 73,34 | 700,00 | | | |
| | | 9 | edificio I: abitazione (n. 2 balconi di mq 8,6 considerati 1/3) | P1 | 73,67 | 700,00 | | | |
| | | 10 | edificio I: abitazione (n. 1 balcone di mq 7,2 considerato 1/3) | P1 | 85,60 | 700,00 | | | |
| | | 359 | - | area urbana | | 165,00 | | | 0,00 |
| | | 360 | - | area urbana | | 870,00 | | | 0,00 |
| 361 | - | area urbana | | 175,00 | 0,00 | | | | |
| 47 | - | inolcto pord. | | 210,00 | 0,00 | | | | |
| 2 | 239 | 5 C2 | edificio D: magazzino | PT | 889,25 | 370,00 | 1.968.993,75 | 1.960.000,00 | |
| | | | edificio D: cucitura confezione stireria | PT | 3.215,13 | 370,00 | | | |
| | | | edificio D: uffici | PT | 288,75 | 800,00 | | | |
| | | | edificio D: deposito | PINT | 731,25 | 300,00 | | | |
| | 362 | - | area urbana | | 1.930,00 | 0,00 | | | |
| 3 | 239 | 5 D | edificio E: magazzino | PT | 2.937,50 | 500,00 | 2.173.208,85 | 2.170.000,00 | |
| | | 5 E | edificio F: magazzino laboratorio | PT | 1.279,63 | 300,00 | | | |
| | | 12 | edificio J: abitazione | PT | 68,04 | 700,00 | | | |
| | | 13 | edificio J: abitazione | PT | 43,20 | 700,00 | | | |
| | | 14 | edificio J: abitazione | PT | 40,64 | 700,00 | | | |
| | | 15 | edificio J: abitazione | PT | 48,34 | 700,00 | | | |
| | | 16 | edificio J: abitazione (n. 1 balcone di mq 8,5 considerato 1/3 e n. 1 cantina di mq 13,64 considerata 1/2) | P1 | 92,29 | 700,00 | | | |
| | | 17 | edificio J: abitazione (n. 1 balcone di mq 4,5 considerato 1/3) | P1 | 71,70 | 700,00 | | | |
| 18 | edificio J: abitazione (n. 1 balcone di mq 4,5) | P1 | 43,88 | 700,00 | | | | | |

| lotto | mapp | sub | descrizione | piano | mq | €/mq | € | € arrotondato |
|---------------|------|-------------|--|--------|-----------|--------|---|---------------------|
| | | | considerato 1/3) | | | | | |
| | | 19 | edificio J: abitazione (n. 1 balcone di mq 4,62 considerato 1/3) | P1 | 49,88 | 700,00 | | |
| | 358 | - | area urbana | | 125,00 | 0,00 | | |
| | 51 | - | pascolo | | 82,00 | 0,00 | | |
| 4 | 239 | 6 | edificio H: magazzino | PT | 2.835,00 | 500,00 | 2.492.550,00 - 20% = 1.994.040,00 | 2.000.000,00 |
| | | | | PINT | 3.583,50 | 300,00 | | |
| | 356 | - | bosco ceduo | | 8,00 | 0,00 | | |
| | 354 | - | seminativo irriguo | | 270,00 | 0,00 | | |
| | 353 | - | seminativo irriguo | | 2.370,00 | 0,00 | | |
| | 363 | - | incolto prod. | | 130,00 | 0,00 | | |
| | 364 | - | incolto prod. | | 170,00 | 0,00 | | |
| 45 | - | bosco ceduo | | 100,00 | 0,00 | | | |
| 5 | 239 | 5 | area agricola | | 3.626,00 | 6,00 | 85.566,00 | 80.000,00 |
| | 72 | - | seminativo irriguo | | 10.060,00 | 6,00 | | |
| | 350 | - | seminativo | | 575,00 | 6,00 | | |
| | 351 | - | seminativo | | 235,00 | 0,00 | | |
| TOTALE | | | | | | | | 8.210.000,00 |

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 20.05.2015, si è accertato che gli immobili risultano gravati da:

1) ipoteca giudiziale di € 3.000.000,00 a favore B.C.C. Colli

Morenici iscritta il 07.03.2014 n.7261//1170 somma capitale €
1.962.336,23

Beni immobili gravati così censiti:

- In comune di **Calcinato**:

- C.F. Fg. 13/NCT, mapp. 239 sub. 5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16-
17-18-19.

- C.F. Fg. 13/NCT, mappali 358-359-360-361-362.

- C.T. Fg. 13, mappali 350-351-353-354-356-363-364-45-47-51-72-75.

N.B. Grava inoltre su beni dei coobbligati omissis

2) ipoteca giudiziale di € 50.000,00 a favore Banca Ifis sede Venezia iscritta il 30.06.2014 n. 20814/ 3508 somma capitale €32.023,50

Beni immobili gravati così censiti:

- In comune di **Calcinato**:

- C.F. Fg. 13/NCT, mapp. 239 sub. 6

3) domanda di ammissione a concordato preventivo a favore massa dei creditori trascritta il 18.05.2015 n. 16231/ 10708

Beni immobili gravati così censiti:

- In comune di **Calcinato**:

- C.F. Fg. 13/NCT, mapp. 239 sub. 5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19.

- C.F. Fg. 13/NCT, mappali 358-359-360-361-362.

- C.T. Fg. 13, mappali 350-351-353-354-356-363-364-45-47-51-72.

Brescia, 25.05.2015

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, concessioni edilizie, atti di provenienza:

1. documentazione fotografica
2. estratto mappa
3. visure catastali

4. planimetrie catastali
5. planimetria con lotti
6. concessioni edilizie
7. estratto PGT
8. visure ipocatastali