

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
DEPOSITATO IN CANTIERE
Brescia,
L'ASSISTENTE DI CANTIERE
Dott.ssa Claudia Melloni

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 194/2014:

GEDAS GROUP SPA

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE:

DOTT. BRUNO ZUBANI

REVISIONE PERIZIA DI STIMA
IMMOBILI IN LENO



Brescia, 27.09.2018

BS
ogf. & M.
1. 10. 18

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 194/2014: GEDAS GROUP SPA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT. BRUNO ZUBANI

PREMESSA

Il curatore dott. Zubani richiedeva al sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia una revisione della perizia di stima redatta nel 2012 in sede concordataria limitatamente ad alcuni immobili in Leno.

RELAZIONE

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 (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

È necessario precisare che, stante il procrastinarsi della crisi economica globale che ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte e diminuendo le domande, attualmente vi è una 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), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accedere a crediti bancari e l'elevata quantità di immobili sul mercato anche a prezzi ribassati provenienti da aste fallimentari e da procedure concorsuali che negli ultimi anni hanno di fatto allineato verso il basso i valori degli immobili creando una notevole concorrenza.

La presente relazione di stima ha pertanto tenuto conto della sopra descritta situazione generale del mercato immobiliare, nonché del notevole lasso di tempo intercorso con la precedente stima (anno 2012) soprattutto in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare che ha subito un drastico ridimensionamento dei valori con riduzioni che a seconda delle ubicazioni e delle condizioni degli immobili hanno oscillato tra il 30% e il 50%

IMMOBILI IN LENO VIA VERDI – VIA TOGLIATTI

Trattasi di due villette, porzioni di bi o tri familiari site in Leno via Verdi - via Togliatti.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Leno

Foglio 23

<u>mapp.78/7</u>	cat.A/2 cl.6 vani 6,5	RC€ 486,76
<u>mapp.78/16</u>	cat.C/6 cl.4 mq.42	RC€ 67,24
<u>mapp.78/8</u>	cat.A/2 cl.6 vani 6,5	RC€ 486,76
<u>mapp.78/17</u>	cat.C/6 cl.4 mq.42	RC€ 67,24
<u>mapp.78/9</u>	cat.C/6 cl.1 mq.21	RC€ 19,52

DESCRIZIONE

Trattasi di porzioni di villette facenti parte di complesso di nuova realizzazione ubicato in zona semicentrale.

- Sub 7-16

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a due piani fuori terra oltre interrato della superficie complessiva di mq.183 così ripartiti:

mq.61 a piano terra suddivisi in soggiorno, cucina e bagno oltre portico di mq.7, mq.61 a piano primo suddivisi in due camere, due bagni e disimpegno oltre balcone per mq.6, mq.61 posti al piano interrato destinati a cantina e lavanderia oltre ad autorimessa di mq.22; completa la proprietà un giardino esclusivo di mq.200 circa.

L'immobile di nuova costruzione si presenta in ottimo stato di manutenzione e con buon livello di finiture:

pareti al civile tinteggiate, facciate con cappotto, impianto di riscaldamento a pavimento, portoncino d'ingresso blindato, impianto di condizionamento, aspirazione centralizzata, serramenti in legno con vetrocamera e antoni d'oscuro.

Il garage presenta porta sezionale, pavimenti in piastrelle.

Immobile oggetto di preliminare di compravendita con 

per la somma di € 300.000 poi elevata a € 450.000; immobile occupato dal promissario acquirente.

- **Sub 8-17-9**

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a due piani fuori terra oltre interrato della superficie complessiva di mq.183 così ripartiti:

mq.61 a piano terra suddivisi in soggiorno, cucina e bagno oltre portico di mq.7, mq.61 a piano primo suddivisi in due camere, due bagni e disimpegno oltre balcone per mq.6, mq.61 posti al piano interrato destinati a cantina e lavanderia oltre ad autorimessa di mq.22; completa la proprietà un giardino esclusivo di mq.343 circa e piscina e portico di mq.13 e posto auto a piano terra.

L'immobile di nuova costruzione si presenta in ottimo stato di manutenzione e con buon livello di finiture:

pareti al civile tinteggiate, facciate con cappotto, impianto di riscaldamento a pavimento, portoncino d'ingresso blindato, impianto di condizionamento, aspirazione centralizzata, serramenti in legno con vetrocamera e antoni d'oscuro.

Il garage presenta porta sezionale, pavimenti in piastrelle.

Immobile oggetto di preliminare di compravendita con sig.ra [REDACTED]

per la somma di € 300.000 poi elevata a € 450.000; immobile occupato dal promissario acquirente.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Giammatteo Rizzonelli del 15.01.2010 rep. 14871/10056.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- P.C. n.47/08 del 20.06.08
- P.E. n.55/09 del 26.08.09 variante
- certificato di agibilità del 16.03.2010 prot. n. 4800

Dalla verifica urbanistica eseguita è emersa la sostanziale conformità degli immobili in oggetto.

STIMA

Visto l'andamento del mercato dal 2012 data perizia ad oggi, visto l'esito della vendita di unità immobiliari pressochè identiche nel medesimo complesso con riduzione del 40% circa rispetto alla originaria stima in sede di concordato, si ritiene congruo stimare all'attualità il prezzo di realizzo delle unità immobiliari applicando una riduzione 40% circa

foglio	mapp	sub	cat		sup. mq	sup. ragg.	€/mq	stima	stima arrot.
23	78	7	A/2	PT	60,81	60,81	1.000	163.860	165.000
				P1	60,81	60,81	1.000		
				P INT	60,81	15,20	1.000		
				portico	7,61	3,80	1.000		
				balcone	6,10	2,13	1.000		
				giardino	197,34	9,86	1.000		
23	78	16	C/6	autorimessa	22,50	11,25	1.000		
23	78	8	A/2	PT	60,06	60,06	1.000	177.740	175.000
				P1	60,06	60,06	1.000		
				P INT	60,06	15,01	1.000		
				portico	13,52	6,76	1.000		
				balcone	6,10	2,13	1.000		
				giardino	343,01	17,15	1.000		
23	78	17	C/6	autorimessa	23,15	11,57	1.000		
23	78	9	C/6	posto auto	a corpo				

Per tutto quanto non riportato nella presente revisione di stima si

rimanda alla perizia in atti e ai relativi allegati.

Brescia, 27.09.2018

