

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 371/2013:

OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. GIUSEPPE RABAIOLI

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA



Brescia, 04.05.2015

OMISSIS PERIZIA DI STIMA

Verifica degli immobili di proprietà della società omissis in riscontro di perizia redatta anteriormente al fallimento della società stessa.

PREMESSE

Per incarico ricevuto dal curatore fallimentare dott. Giuseppe Rabaioli, il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, si è recato nei comuni di Vobarno e Bione ove sono ubicati gli immobili in oggetto.

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 (stagnazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari), che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

Eseguiti sopralluoghi, visionati gli immobili, acquisita copia dei documenti catastali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO IN COMUNE DI VOBARNO (BS) CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA LAMA N. 34.

Trattasi di un complesso adibito all'attività di deposito e manutenzione di autobus, con annessi uffici e abitazione custode sito in zona urbanizzata del comune di Vobarno con ingresso principale dalla via Lama e due ingressi secondari dalla via Traversi.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Vobarno

Foglio 30/VOB (sezione censuaria di Vobarno)

Mapp.245/ 6 via Lama, P. 1., cat A/2, cl. 5, vani 4,5 RC€ 278,89

Mapp.245/ 7 via Lama, P. 1., cat A/2, cl. 4, vani 6,0 RC€ 309,87

Mapp.245/ 8 via Lama, P. 1., cat D/7, RC€ 13.872,03

Mapp.245/11 via Lama, P. T., cat D/7, RC€ 2.828,00

Mapp.245/12 via Lama, P. T., cat C/2, cl. 3, mq 87 RC€ 44,93

Mapp.245/13 via Lama, P. T., cat C/3, cl. 3, mq 339 RC€ 712,82

Mapp.245/26 via Lama, P. T.1. cat A/10, cl. 2, vani 11,5 RC€ 1.959,05

Mapp.245/27 via Lama, P. T., cat D/7, RC€ 8.410,00

Mapp.245/28 via Lama, P. T., cat D/7, RC€ 2.482,00

PROPRIETA'

L'immobile è di piena proprietà **per quota 1/1** della società omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso di unità immobiliari destinate ad attività di rimessaggio, manutenzione e pulizia di autobus; una grande corte comune adibita a spazi di manovra, pavimentata in parte con blocchetti di cemento autobloccanti, in parte in battuto di cemento, sito in via Lama n. 34 nel comune di Vobarno.

Il complesso è caratterizzato da vari capannoni, una zona uffici, un piccolo appartamento di cortesia per ospiti, un appartamento per il custode, servizi e spogliatoi per il personale e un appartamento destinato ad abitazione; il lotto risulta essere interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro, presenta tre accessi carrai con cancelli automatizzati e un accesso pedonale; il tutto protetto da

impianto di videosorveglianza.

Il deposito con uffici è stato realizzato e ristrutturato in varie epoche, partendo dal 1974 sino al 2008, le ristrutturazioni hanno avuto inizio nel 1999 ed hanno interessato l'intero fabbricato.

Parte dell'opificio è realizzata con struttura in cemento armato e travi prefabbricate a doppia pendenza con fasce di lucernari traslucidi (non sono presenti mensole per carroponete), parte con struttura in legno lamellare; il manto di copertura è in lamiera preverniciata coibentata tipo Sandwich; i tamponamenti esterni sono in prismi di cemento; gli accessi degli autobus sono protetti da porte sezionali automatizzate; l'illuminazione al neon, impianto elettrico esterno di recente realizzazione.

Le palazzine uffici e abitazione custode presentano strutture in muratura, pareti intonacate e pitturate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in PVC con vetrocamera; tutti i bagni presenti nell'intero complesso presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, per sanitari e rubinetteria appaiono di recente realizzazione.

Di seguito si procederà ad una più dettagliata descrizione di ogni singola porzione del polo in base alla subalternazione catastale presentata presso l'U.T.E. di Brescia.

Mappale 245/6: appartamento al piano primo di circa mq. 85 composto da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, ripostiglio e una grande terrazza esclusiva di circa mq. 150 (che nel calcolo della

superficie commerciale verrà conteggiata al 20%), presenta finiture di recente realizzazione, riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

Mappale 245/7: unità immobiliare attualmente divisa in due unità abitative distinte mediante il tamponamento di una porta che originariamente rendeva unico l'appartamento al piano primo; una porzione è di circa mq. 60 composta da una cucina, un disimpegno, una camera e un wc; una porzione di circa mq. 70 composta da due camere con bagno e un lungo corridoio di collegamento, le unità presentano finiture di recente realizzazione, riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

Mappale 245/8: porzione di capannone adibita a rimessaggio di autobus per una superficie di mq. 2.830 circa, uffici con servizi al piano seminterrato per circa mq. 320; altre due porzioni ad uso uffici; una in lato est. per circa mq. 120 e una in lato ovest per circa mq. 115, le finiture sono di recente realizzazione, buona qualità e si presentano in un discreto stato di manutenzione.

Mappale 245/11: porzione di capannone adibita a rimessa per autobus per una superficie di mq. 710 circa, con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in prismi, pavimento in battuto di cemento con riscaldamento a pavimento, serramenti in alluminio.

Mappale 245/12: porzione di capannone adibita a magazzino per una superficie di mq. 90 circa, con struttura in calcestruzzo armato,

tamponamenti in prismi, pavimento in battuto di cemento con riscaldamento a pavimento, serramenti in alluminio.

Mappale 245/13: porzione di capannone adibita a officina per manutenzione e lavaggio autobus per una superficie di mq. 350 circa, con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in prismi, pavimento in battuto di cemento, serramenti in alluminio.

Mappale 245/26: uffici, spogliatoi e servizi al piano terra, con piccolo ufficio direzionale in torretta al piano primo per una superficie complessiva di circa mq 275, realizzati in muratura presentano pareti intonacate e pitturate, soffitto in legno, serramenti in PVC con vetrocamera, impianto di climatizzazione e impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, i servizi risultano pavimentati e piastrellati, di recente realizzazione.

Mappale 245/27: tettoia per rimessaggio autobus aperta su un lato, per una superficie di circa mq 1.550,00, realizzata con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in prismi di cemento tinteggiati, copertura in legno lamellare e pavimenti in battuto di cemento colorato.

Mappale 245/28: tettoia per rimessaggio autobus aperta su un lato, per una superficie di circa mq 330,00, realizzata con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in prismi di cemento tinteggiati, copertura in legno lamellare e pavimenti in battuto di cemento colorato.

Aree pertinenziali attualmente adibite a corte, parcheggi e spazi di manovra, mappale 245 subalterni 15-16-22-23-24-25-29 e 30:

Il complesso è sorto su un'area di complessivi mq. 15.595 appartenente a due ambiti differenti del P.G.T. vigente nel comune di Vobarno, come si evince dall'estratto di P.G.T. che si allega.

Parte dell'area per complessivi mq 9.330 è classificata in zona ATP (ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva) e parte per complessivi mq 6.265 è classificata in zona APPA (ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da piani attuativi già convenzionati).

1) L'area con destinazione (ATP) ha un indice di U.F. (utilizzo fondiaria) di 120% della SF con altezza max di 14 ml. e rapporto di copertura del 60% della SF; pertanto si ottiene la seguente capacità edificatoria residua:

Superficie area in zona ATP mq 9.330,00

Superficie coperta esistente mq 4.550,00

Superficie destinata a piazzali mq 4.780,00

Rapporto di copertura ammissibile 60% =

$9.330,00 \times 60\% = \text{mq } 5.598,00$ (superficie massima copribile)

Superficie copribile ancora disponibile

$5.598,00 - 4.550,00 = 1.048,00 \text{ mq}$

Superficie del lotto avente ancora capacità edificatoria

$1.048,00 / 60\% = 1.747,00 \text{ mq}$

2) L'area con destinazione (APPA) ha un indice di indice U.F. (utilizzo fondiaria) di 100 % della SF con altezza max di 6,50 ml. e

rapporto di copertura del 50% della SF; pertanto si ottiene la seguente capacità edificatoria residua:

Superficie area in zona APPA mq 6.265,00

Superficie coperta esistente mq 1.885,00

Superficie destinata a piazzali mq 4.308,00

Rapporto di copertura ammissibile 50% =

$6260,00 \times 50\% = \text{mq } 3.130,00$ (superficie massima copribile)

Superficie copribile ancora disponibile

$3.130,00 - 1.885,00 = 1.245,00$ mq

Superficie del lotto avente ancora capacità edificatoria

$1.245,00 / 50\% = 2.490,00$ mq

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto con esclusione del:

- subalterno 8 dove è stata chiusa una porta ottenendo di fatto due unità abitative separate;
- subalterno 15 dove in aderenza al subalterno 11 è stato realizzato un piccolo deposito non presente in planimetria.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si premette che vista la diversa distribuzione nel lasso temporale di circa un decennio degli interventi di ampliamento e ristrutturazione del complesso si è provveduto a redigere una planimetria generale colorata che si allega con evidenziate in colori diversi le concessioni edilizie attinenti i vari interventi.

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 74 DEL 03.12.1974 (concessione originaria)
- Concessione Edilizia n. 0081/1999 DEL 20.08.1999 (colore marrone)
- Concessione Edilizia n. 0235/1999 DEL 03.02.20009 (colore arancio)
- Permesso di Costruire n. 62 del 04.07.2003 (colore verde)
- Permesso di Costruire n. 55 del 29.06.2004 (colore rosso)
- D.I.A. per sostituzione muro di cinta n. 849 del 23.01.2004
- Certificato di agibilità n. 8816 del 31.10.2006
- Permesso di Costruire n. 175 del 19.12.2007 (colore blu)
- Permesso di Costruire n. 1 175/2007 del 26.03.2008 (colore blu)
- Concessione Edilizia n. 79 del 16.06.2008 (colore giallo)
- Permesso di Costruire n. 182 del 13.11.2008 (colore viola)
- Certificato di agibilità n. U0004994 del 15.04.2009

Si allega estratto delle concessioni edilizie in possesso della curatela.

Si segnala che le opere autorizzate corrispondono a quelle effettivamente realizzate eccezion fatta per un piccolo locale adibito a deposito oli posto in lato est non oggetto di autorizzazione e qualche minima variazione nelle tramezzature interne.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E AGIBILITA'

Le unità immobiliari sono dotate di certificazione energetica allegata e di certificato di agibilità.

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, in particolar modo gli immobili ad uso commerciale e industriale hanno subito in maniera ancor più consistente detti effetti .

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto con 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.

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 che per capannoni recenti indica un valore da 465,00 a 580,00 €/mq, per appartamenti recenti un valore da 1.000,00 a 1.300,00 €/mq e per le aree produttive da 90,00 a 115,00 €/mq; a tal proposito si ritiene opportuno precisare che attualmente i valori di detto bollettino sono più alti di circa il 20-25% rispetto ai prezzi di mercato;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Vobarno;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza

In base al prezzo corrente di mercato nella zona, che, per immobili ad uso industriale con caratteristiche similari, va da un minimo di 400,00

€/mq ad un massimo di 600,00 €/mq, tenuto conto della tipologia, della dimensione molto grande, ma della fattibilità di divisione in due porzioni distinte e autonome (come di seguito descritto), dei tre accessi carrai, dell'impiantistica, dell'assenza di eternit sulla copertura, dell'ubicazione in zona facilmente raggiungibile e con possibilità di parcheggio, del grado di finitura e vetustà, del buono stato di manutenzione, si ritiene di adottare un valore di 430,00 €/mq per le zone produttive chiuse da serramenti o porte sezionali e di € 400,00 per quelle aperte su un lato; per gli uffici, l'appartamento del custode ed i servizi, considerato il buono stato di finiture e manutenzione che caratterizza tutte le zone, si ritiene di adottare un valore di € 900,00 mq per quelli più vetusti ed un valore di € 1.000,00 per la porzione più recente e con finiture più di pregio; ed è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

Descrizione porzione	mq	%	sup comm. Mq	€/mq	rid. affitto %	Valore €
Capannoni chiusi	3.980	100%	3980	430	0%	1.711.400
Capannoni aperti	1.880	100%	1880	400	0%	752.000
Uffici Nuovi	275	100%	275	1.000		275.000
Uffici e appartamenti	800	100%	800	900	0%	720.000
Area in zona ATP	1.747	100%	1.747	60	0%	104.820
Area in zona APPA	2.490	100%	2.490	50	0%	124.500
TOTALE IN PIENA ROPRIETA' € 3.687.720,00						

Arrotondato ad € 3.700.000,00

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO: € 3.700.000,00

(diconsi euro tremilionisettecentomila)

di cui € 1.250.000 per l'area (in ragione di circa €/mq 80) ed € 2.450.000

per le costruzioni.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mappale	rendita catastale	Coeff. ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/2	245/6	278,89	160	44.622,40	5%	46.853,52
A/2	245/7	309,87	160	49.579,20	5%	52.058,16
D/7	245/8	13.872,03	65	901.681,95	5%	946.766,05
D/7	245/11	2.828,00	65	183.820,00	5%	193.011,00
C/2	245/12	44,93	160	7.188,80	5%	7.548,24
C/3	245/13	712,82	140	99.794,80	5%	104.784,54
A/10	245/26	1.959,05	80	156.724,00	5%	164.560,28
D/7	245/27	8.410,00	65	546.650,00	5%	573.982,50
D/7	245/28	2.482,00	65	161.330,00	5%	169.396,50
TOTALE						2.258.960,79

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò, aggiornata al 30.04.2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 9.350.000,00** a favore omissis e iscritta il 28.10.2005 n.8135/1731 quota capitale € 5.500.000,00; scadenza originaria 01.11.2015 successivamente oggetto di proroghe.
- 2) **ipoteca volontaria di € 11.200.000,00** a favore omissis e iscritta il 24.03.2009 n.1972/305 quota capitale € 7.000.000,00; durata anni 15.
- 3) **ipoteca volontaria di € 1.700.000,00** a favore omissis e iscritta il 03.12.2010 n.8117/1756 quota capitale € 1.000.000,00; durata anni 10.
- 4) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori del Fallimento della omissis e trascritta il 09.06.2014 ai nn. 2977/2263.

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

Essendo il complesso di grandi dimensioni è ipotizzabile un frazionamento in due porzioni distinte mantenente ciascuna la propria autonomia senza perdere in funzionalità.

Si ipotizza la divisione in due parti tagliando il lotto lungo la direttrice est – ovest:

- **porzione A** (colorata in blu nella planimetria allegata) avrà l'accesso dall'ingresso sulla via Lama e comprenderà gli interi subalterni 6-7-8-30 più porzione della corte comune (subalterni 22 e 25) da frazionare in caso dell'eventuale divisione.

L'area assegnata a detta porzione, della superficie complessiva di mq. 7026 ricade tutta in zona con destinazione (ATP) ha un indice di U.F. (utilizzo fondiaria) di 120% della SF con altezza max di 14 ml. e rapporto di copertura del 60% della SF; pertanto si ottiene la seguente capacità edificatoria residua:

Superficie area in zona ATP mq 7.026,00

Superficie coperta esistente mq 3.565,00

Rapporto di copertura ammissibile 60% =

$7.026,00 \times 60\% = \text{mq } 4.215,00$ (superficie massima copribile)

Superficie copribile ancora disponibile

$4.215,00 - 3.565,00 = 650 \text{ mq}$

Superficie del lotto avente ancora capacità edificatoria

$650 / 60\% = 1.083,00 \text{ mq}$

L'ipotizzata porzione "A" avrà pertanto da seguente consistenza:

Descrizione porzione A	mq	%	sup comm. Mq	€/mq	rid. affitto %	Valore €
Capannoni chiusi	2.830	100%	2830	430	0%	1.216.900
Uffici e appartamenti	800	100%	685	900	0%	720.000
Area in zona ATP	1.083	100%	1.083	60	0%	64.980
TOTALE IN PIENA PROPRIETA' € 2.001.880,00						

Arrotondato ad € 2.000.000,00

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO PORZIONE A: € 2.000.000,00

(diconsi euro duemilioni)

di cui € 560.000,00 per l'area ed € 1.440.000,00 per le costruzioni.

- **porzione B** (colorata in rosso nella planimetria allegata) avrà l'accesso dai due ingressi sulla via Traversi e comprenderà gli interi subalterni 11-12-13-15-16-23-24-26-27-28 e 29 più porzione della corte comune (subalterni 22 e 25) da frazionare in caso dell'eventuale divisione.

L'area assegnata a detta porzione, della superficie complessiva di mq. 8569 ricomprende l'intera zona con destinazione APPA per una capacità edificatoria di mq 2.490 e parte della zona con destinazione (ATP) ha un indice di U.F. (utilizzo fondiaria) di 120% della SF con altezza max di 14 ml. e rapporto di copertura del 60% della SF; pertanto si ottiene la seguente capacità edificatoria residua:

Superficie area in zona ATP mq 2.304,00

Superficie coperta esistente mq 985,00

Rapporto di copertura ammissibile 60% =

2.304,00 X 60% = mq 1.383,00 (superficie massima copribile)

Superficie copribile ancora disponibile

1.383,00 – 3.565,00= 398 mq

Superficie del lotto avente ancora capacità edificatoria

698 / 60%= 664,00 mq

L'ipotizzata porzione "B" avrà pertanto da seguente consistenza:

Descrizione porzione B	mq	%	sup comm. Mq	€/mq	rid. affitto %	Valore €
Capannoni chiusi	1.150	100%	1150	430	0%	494.500
Capannoni aperti	1.880	100%	1880	400	0%	752.000
Uffici Nuovi	275	100%	275	1.000	0%	275.000
Area in zona ATP	664	100%	664	60	0%	39.840
Area in zona APPA	2490	100%	2490	50	0%	124.500
TOTALE IN PIENA PROPRIETA' € 1.685.840,00						

Arrotondato ad € 1.700.000,00

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO PORZIONE A: € 1.700.000,00

(dicansi euro unmilionesettecentomila)

di cui € 690.000,00 per l'area ed € 1.010.000,00 per le costruzioni.

VALORE LOCATIVO

In relazione alla notevole dimensione, alle caratteristiche costruttive e di finitura, all'andamento del mercato degli edifici produttivi e delle locazioni, viste le indicazioni riportate dal listino immobiliare camera di commercio e dalla banca dati OMI, si ritiene congruo e prudentiale stimare il valore locativo annuo in € 70.000,0 pari a circa il 4% del valore di stima.

VALORE LOCATIVO ANNUO LOTTO B € 70.000,00

**2. RELIQUATI DI AREE URBANE E PICCOLA PORZIONE DI
FABBRICATO IN COMUNE DI VOBARNO VIA PROVINCIALE DI
VAL SABBIA.**

Trattasi di una piccola porzione di fabbricato e delle aree urbane in Vobarno site via Provinciale Val Sabbia.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Vobarno

Foglio 31/VOB, (sezione censuaria di Vobarno)

Mapp.3757sub.46 via Prov. di Valsabbia, P.T, cat C/2 cl. 4 mq 6 RC€ 3,72

Mapp.3757sub. 5 via Prov. di Valsabbia, P.T, area urbana

Mapp.3757sub. 8 via Prov. di Valsabbia, P.T, area urbana di mq 134

Mapp.3757sub.11 via Prov. di Valsabbia, P.T, area urbana di mq 108

Mapp.3757sub.12 via Prov. di Valsabbia, P.T, area urbana di mq 75

PROPRIETA'

La piccola porzione di fabbricato è di piena proprietà **per quota 1/1** della società omissis; le aree urbane sono di piena proprietà **per quota 964/1000** della società omissis.

DESCRIZIONE

La porzione di fabbricato di mq 6 è di fatto un angolo ricompreso fisicamente nella maggior consistenza dell'unità immobiliare occupata

da un supermercato.

Le aree urbane sono di fatto destinate a parcheggi e spazi di manovra dell'intero complesso.

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.

Nel caso specifico appare evidente che di fatto le aree urbane sono prive di qualsiasi appetibilità commerciale e valore economico; per quanto attiene la piccola porzione di fabbricato va invece considerato che l'unico acquirente possibile è l'attuale utilizzatore, non avendo peraltro alcuna altra appetibilità di mercato, pertanto si stima un valore a corpo di € 1.500,00

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO: € 1.500,00

(diconsi euro millecinquecento)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mappale	rendita catastale	Coeff. ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
C/2	3757/46	3,72	160	595,20	5%	624,96
TOTALE						624,96

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò, aggiornata al 30.04.2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori del Fallimento della omissis e trascritta il 09.06.2014 ai nn. 2977/2263.

3. TERRENO IN COMUNE DI BIONE IN VIA SANTELLINA

Trattasi di un terreno in zona montana in adiacenza alla strada principale in Bione via Santellina.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Bione

Foglio 1 (logico), Foglio 16 (fisico)

mapp.1013 seminativo di are 31.20

mapp.1026 bosco ceduo di are 02.90

mapp.2371 prato di are 06.90

mapp.2438 pasc. cespug. di are 17.60

mapp.3330 bosco ceduo di are 10.40

mapp.3331 bosco ceduo di are 11.20

mapp.1014 seminativo di are 09.00

PROPRIETA'

Il terreno è di piena proprietà **per quota 1/1** della società omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno montano non facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, della superficie complessiva di are 89.20 catastali, lasciato a bosco, con presenza di formazioni rocciose, privo di qualsiasi urbanizzazione e manutenzione; si accede attraverso un piccola strada montana in parte asfaltata, il cui primo tratto ricade in una proprietà privata.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade nei seguenti ambiti del P.G.T. vigente nel comune di Bione:

- Ambiti agricoli produttivi per circa mq 190
- Ambiti rurali di tutela dell'abitato per circa mq 930
- Ambiti agro-silvo-pastorali per circa mq 3.400
- Ambiti produttivi consolidati per circa mq 4.400 con all'interno un comparto soggetto a normativa particolareggiata "Comparto 14" per una superficie di mq 783 e una superficie coperta massima ammissibile di mq 300,00.

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.

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.

Tale differenza risulta ancora maggiore nel caso di terreni o aree edificabili (come nel nostro caso) rivolti ad imprese edili o immobiliari vista la crisi economica che ha colpito in particolare tali società.

Questa situazione e l'elevata offerta di invenduto esistente sul mercato scoraggia nuove iniziative che si sviluppano solo per immobili particolari e di nicchia o per posizioni particolarmente appetibili o difficilmente esistenti sul mercato (località turistiche rinomate, edifici storici, immobili fronte lago o mare), negli altri casi le iniziative risentono della stagnazione delle vendite che comporta una dilatazione dei tempi di realizzo con conseguente incremento degli oneri finanziari.

Si precisa che per le aree in oggetto non sono state compiute campagne di caratterizzazione del sottosuolo, trattandosi di aree

boschive incolte.

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 che per indica un valore per aree produttive da 60,00 a 70,00 €/mq e per area a bosco un valore da 1,00 a 1,50 €/mq, a tal proposito si ritiene opportuno precisare che attualmente i valori di detto bollettino sono più alti di circa il 20-25% rispetto ai prezzi di mercato;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Bione;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona per terreni agricoli con caratteristiche simili per tipologia e dimensione, dell'ubicazione in zona montana scoscesa, non facilmente raggiungibile, non urbanizzata, in relazione alla distanza dalla zona industriale, alla scarsa appetibilità commerciale di un lotto isolato, al grado di abbandono, si ritiene di adottare un valore minimo di 1,00 €/mq per la parte in agricola e ed un valore di 15,00 €/mq per l'area produttiva ed è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

Terreno agricolo mq 4.520 x 1 €/mq = € 4.520,00

Terreno produttivo mq 4.400 x 15 €/mq = € 66.000,00

Totale € 70.520,00

Arrotondato ad € 70.000,00

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO: € 70.000,00

(diconsi euro settantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

Area produttiva	Valore area produttiva ai fini IMU	TOTALE
4.400 mq	44,00 €/mq	193.600,00
TOTALE		193.600,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò,

aggiornata al 30.04.2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 765.000,00** a favore omissis e iscritta il 06.04.2012 n.1983/291 quota capitale € 450.000,00; durata anni 15.
- 2) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori del Fallimento della omissis e trascritta il 09.06.2014 ai nn. 2977/2263.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI

VOBARNO	
Descrizione	Valore €
Complesso industriale	3.700.000,00
Piccola porzione di fabbricato	1.500,00
BIONE	
Terreno agricolo e produttivo	70.000,00
TOTALE	3.771.500,00

Brescia, 04.05.2015

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa catastali, schede catastali, estratti di P.G.T., concessioni edilizie e ispezioni ipotecarie:

- 1) Complesso in Vobarno via Lama
- 2) Porzione immobiliare e aree in Vobarno via Strada Provinciale
Val Sabbia
- 3) Terreno a Bione

