



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2019

IL FARO SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto

Commissario Giudiziale: dott.ssa Stefania Olivari

* * * * *

PARERE DI CONGRUITÀ

E RELAZIONE SULLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEI BENI

INDICATI DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE UBICATI IN SALO'

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato con autorizzazione del 10.05.2019 quale perito estimatore dei beni oggetto della procedura in epigrafe, con lo scopo di verificare con estrema urgenza la congruità dei valori esposti nella perizia di stima prodotta dalla Società datata 29.10.2018 a firma dell'arch. Valentino Teani di Stezzano (Bg) e con essa la legittimità urbanistico amministrativa e le scritture pregiudizievoli esistenti, di cui si dà atto nella perizia citata.

Tanto premesso, dovendo procedere in tempi estremamente ristretti per le quattro unità abitative con accessori e autorimesse pertinenziali segnalate dallo Stim.mo Sig.ra Commissario Giudiziale, più avanti meglio identificate, lo scrivente redige il presente parere sintetico sulla scorta di:

- esame accurato della perizia prodotta dalla Società;
- analisi della documentazione urbanistico-amministrativa prodotta dalla Società allo scrivente (nei tempi a disposizione non è stato materialmente possibile effettuare un accesso agli atti presso gli uffici competenti) consistenti in tutti i provvedimenti autorizzativi (senza elaborati grafici allegati) e le attestazioni di agibilità per le unità in esame, come citati nella perizia prodotta;
- ispezioni ipotecarie e catastali effettuate telematicamente direttamente dallo scrivente con aggiornamento delle scritture pubblicate a tutto il 14.05.2019 e reperimento della documentazione catastale per la corretta individuazione dei beni;
- sopralluogo diretto agli immobili da stimare;

- rigorosa ricerca di mercato relativa al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, per la quale in particolare (ma non solo) sono stati consultati:
 - i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
 - i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2018) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
 - siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
 - n. 3 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal maggio 2016 ad oggi nella zona (la ricerca è stata effettuata sul foglio di mappa 23 per la categoria catastale A2).

Effettuati quindi tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto, per le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati come segue:

LOTTO N. 1

Fg. 23/SAL mapp. 11048/13 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl cl 4 vani 6,5 RC€ 704,96

Fg. 23/SAL mapp. 11049/10 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 35 RC€ 110,26

Fg. 23/SAL mapp. 10917/56 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/2 cl 2 mq 3 RC€ 6,66

LOTTO N. 2

Fg. 23/SAL mapp. 11047/6 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5 RC€ 542,28

Fg. 23/SAL mapp. 11049/22 Via G. Filippini z.c. cat C/6 cl 2 mq 15 RC€ 47,26

LOTTO N. 3

Fg. 23/SAL mapp. 11048/5 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51

Fg. 23/SAL mapp 10917/80 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 14 RC€ 44,11

LOTTO N. 4

Fg. 23/SAL mapp. 11048/11 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51

Fg. 23/SAL mapp. 11049/9 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 24 RC€ 75,61

Fg. 23/SAL mapp. 10917/66 Via G. Fillippini z.c. 2 cat C/2 cl 2 mq 5 RC€ 11,10

può dichiarare quanto segue.

Per i provvedimenti autorizzativi, le scritture pregiudizievoli e le conformità urbanistiche e catastali si rimanda alla perizia dell'arch. Valentino Teani, la quale, effettuate le opportune verifiche, si ritiene possa essere un riferimento attendibile ed esaustivo per la comunicazione delle informazioni minime necessarie a quanti saranno interessati ad acquisire i beni in esame.

Per quanto concerne i valori, come risulta dalla tabella seguente, sono stati determinati sulla base di €/mq 1.950,00.

MAPPALI	STIMA ARCH. TEANI	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	E/MQ
11048/13-11049/10-10917/56	€ 272.000,00	139,42	€ 1.950,94
11047/6-11049/22	€ 213.000,00	108,38	€ 1.965,31
11048/5-10917/80	€ 248.000,00	127,36	€ 1.947,24
11048/11-11049/9-10917/66	€ 250.000,00	128,04	€ 1.952,51

Detti valori, tenuto opportunamente conto che i beni fanno parte di un complesso di edilizia convenzionata, sono in linea con quanto emerso dalle ricerche di mercato effettuate dallo scrivente e **pertanto sono da ritenere CONGRUI ai fini della messa in vendita.**

A parere dello scrivente va tenuto opportunamente conto che in fase di contrattazione vi sono alcune variabili che possono influire sul prezzo; nel caso di specie, tra le più rilevanti, vi possono essere le possibili modifiche del mercato nelle tempistiche richieste da efficaci strategie di marketing e di ricerca di acquirenti oltre che dalle procedure di vendita competitiva necessariamente da adottare (che in sede giudiziale comportano un iter formale, più laborioso rispetto ad una ordinaria trattativa), ma anche le tempistiche stesse, **pertanto si potranno altresì ritenere congrue offerte con un decremento massimo del 5% rispetto a quelle suesposte.**

Al presente parere, che viene redatto in forma sintetica per alcuni urgenti adempimenti, seguirà completa ed esaustiva relazione nella quale verranno esposti in modo più dettagliato i valori stimati e gli esiti degli accertamenti di due diligence.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Commissario Giudiziale dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 14.05.2019

L'ESPERTO


 GIUSEPPE MILANESI
 ARCHITETTO
 Via Roncadelle, 58
 25030 CASTEL MELLA (BS)
 ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555