

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 115/17: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VINCENZA AGNESE

CURATORE: DOTT. STEFANO MIDOLO

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
LENO

Brescia, 04.09.2017



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 115/17: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VINCENZA AGNESE

CURATORE: DOTT. STEFANO MIDOLO

PREMESSA

Il curatore dott. Midolo nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

- fornire tutta la documentazione catastale ed ipotecaria ventennale relativa ai beni oggetto di valutazione, con riferimento anche agli atti di provenienza e ad eventuali atti di sanatoria;
- verificare la regolarità delle concessioni edilizie, lo stato burocratico riferito alle varie concessioni e all'eventuale dichiarazione di abitabilità degli immobili oggetto di valutazione;
- predisporre la documentazione necessaria alla regolarizzazione di eventuali omissioni e/o errori di qualsiasi natura e determini i valori ai fini ICI/IMU;
- trascrivere la sentenza di fallimento sugli immobili di proprietà della fallita;
- effettuare la valutazione degli immobili.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Leno ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti

necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1) COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA CAPANNONE PRODUTTIVO E TERRENI AGRICOLI IN VIA CASCINA FORNACE QUADRI A LENO

Trattasi di complesso immobiliare ad uso produttivo di piena proprietà della società omissis

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto è censita al N.C.T. come segue:

Comune di Leno

Foglio 55

mapp.139 via Cascina Fornace Quadri, PT, cat.D/1 RC€ 14.677,71

e al catasto terreni

Comune di Leno

Foglio 55

mapp.3 seminativo irriguo, cl. 2, ha 00.22.70, RD€ 19,93 RA€ 22,27

mapp.99 bosco misto, cl. U, ha 00.05.60, RD€ 1,45 RA€ 0,17

mapp.136 seminataivo irriguo, cl. 1, ha 00.04.40, RD€ 5,23 RA€ 4,77

mapp.140 seminativo irriguo, cl. 1, ha 02.60.07, RD€ 255,20 RA€ 282,66

CONFINI

Il compendio immobiliare (mapp. 139 -3 – 99 – 136 – 140) confina a:

- nord: con il mappale 2 ed altro mappale
- est: con i mappali 8 ed altro mappale
- sud: con i mappali 137 e 138 – strada provinciale
- ovest: con i mappali 16, 94 e 71

PROPRIETÀ

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà del fallimento omissis

DESCRIZIONE

Trattasi di compendio immobiliare costituito da capannone con destinazione produttiva e terreni agricoli sito in via Cascina Fornace Quadri tra la frazione Milzanello e Castelletto del Comune di Leno in una zona a prevalente destinazione agricola ed in parte produttiva.

Il **capannone (mapp. 139)** è stato realizzato su un'area edificabile produttiva di superficie pari a circa mq 5.500, altezza utile interna di mt 12, ed è caratterizzato da struttura portante prefabbricata (pilastri e travi) con capriate a doppia pendenza e tegoli in copertura, pavimento in battuto di cemento, n. 2 campate ognuna con carroponete da 10 ton. Sono mancanti i tamponamenti perimetrali su tutto il perimetro escluse n. 3 campate in lato ovest con tamponamento in prismi.

Il capannone ha una superficie coperta pari a circa mq 2.400 ed è completato da:

- un edificio con locali accessori contiguo in lato ovest di superficie coperta pari a circa mq 70;
- una cabina elettrica posta in lato est – sud;
- una corte con pavimento in battuto di cemento che si sviluppa in lato sud ed est del capannone per una superficie complessiva di circa mq 1.400;
- una recinzione in lato sud ed ovest realizzata con muretto in c.a. e tubazioni in acciaio inox e con rete sui lati nord ed est;

- un secondo cancello carraio in lato ovest.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrosanitario e fognario.

Si evidenzia che non sono stati realizzati la strada interna di accesso al capannone dall'ingresso carraio ed i parcheggi esterni alla recinzione in prossimità dell'ingresso carraio.

L'area è prevalentemente inghiaiaata e coperta di vegetazione.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia la seguente difformità:
non risultano realizzati i tamponamenti perimetrali.

I terreni agricoli (mapp. 3, 99, 136 e 140) sono posti all'interno della recinzione del capannone ed complessivamente hanno una superficie pari a circa mq 29.277 e sono incolti.

Si evidenzia che all'interno del capannone è presente un cumulo di materiale ferroso (rottame) posto sotto sequestro.

Si evidenzia inoltre che non sono state eseguite campagne di analisi del sottosuolo.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute con atto di compravendita notaio Rizzonelli del 10.03.2006 rep. 6930/4558 trascritto a Brescia il 11.03.2006 ai nn. 12837/7434.

In tale atto si precisa che:

- le numero 10 ipoteche che gravavano sugli immobili sono state cancellate con atto n. 6924/4553 notaio Rizzonelli del 10.03.2006 in corso di annotamento;
- i terreni agricoli sono liberi da diritti di prelazione agraria;
- il mappale 139 è interessato dalla convenzione urbanistica del

05.07.1999 n. 61165/16211 trascritta a Brescia il 08.07.1999 coi nn. 24291/16262.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il capannone è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Convenzione urbanistica atto notaio Simonetta Palombo rep 61165/16211 del 05/07/1999 trascritto a Brescia il 08/07/1999 ai nn. 24291/16262;
- CE del 27/07/1999 n. RC 4920 n. protocollo 2109/99
- CE del 15/11/1999 n. RC 4984 n. protocollo 223/99
- CE del 02/12/1999 n. RC 4991 n. protocollo 2217/99
- CE del 05/05/2000 n. RC 5047 n. protocollo 36/00
- autorizzazione del 27/07/2000 n. 32 n. protocollo 10945
- agibilità del 24/05/01 n. protocollo 7743

Non si evidenziano difformità rispetto ai disegni di concessione.

Dal punto di vista urbanistico il mappale 139 è classificato in zona D1 produttiva consolidata e di completamento; l'asterisco demanda a particolari disposizioni contenute nelle NTA che per il mappale 139 prevedono: "valgono le norme contenute nella variante approvata con deliberazione di C.C. n. 21 del 12-05-1999. Nella zona è vietato l'insediamento di attività insalubri di prima classe per incompatibilità con la realtà agricola circostante".

I mappali 3, 99, 136 e 140 sono classificati in zona E2 agricola a forte permeabilità ed elevata vulnerabilità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Il capannone è dotato di certificato di agibilità del 24.05.2001 prot 7743 e le certificazioni degli impianti sono allegate alla domanda di agibilità; non risulta l'attestato di certificazione energetica.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture e della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

Capannone

| | |
|--|-------------------|
| - costruzione: mq 2.470 x €/mq 100 = | € 247.000 + |
| - terreno: mq 5.500 x €/mq 50 = | € 275.000 + |
| - carroporti: a corpo = | € 20.000 - |
| - sistemazione accessi pulizia = a corpo | <u>€ 40.000 =</u> |
| | € 502.000 |

arrotondato a € 500.000.

il valore unitario per il terreno è stato assunto pari €/mq 50 leggermente inferiore a €/mq 60 valore attribuito alle aree edificabili produttive dal Comune di Leno ai fini IMU in Milzanello per le zone D1,

il valore unitario del capannone è stato determinato partendo dal costo di costruzione (€/mq 150 struttura prefabbricata) detraendo il costo dei tamponamenti mancanti e la vetustà

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa pari al 20% in ragione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e della vendita nell'ambito di una procedura fallimentare

ottenendo così il seguente valore di stima arrotondato a €
400.000,00

Terreni agricoli

- mappali 3, 99, 136 e 140 = mq 29.277 x 10 €/mq = 292.770

arrotondato a € 290.000

il valore unitario è stato assunto all'interno del range, per seminativo irriguo, desunto dal bollettino immobiliare Probrixia.

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa pari al 20% in ragione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e della vendita nell'ambito di una procedura fallimentare ottenendo così il seguente valore di stima arrotondato a € **230.000**.

Il valore di stima del complesso immobiliare ammonta quindi a

**VALORE CAPANNONE PRODUTTIVO CON TERRENI AGRICOLI
IN VIA CASCINA FORNACE QUADRI COMUNE DI LENO €
630.000,00**

(diconsi euro seicentotrentamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat D/1 mapp. 139 = RC € 14.677,71 x 65 = € 954.051,15 x

aumento del 5% ai fini IMU _____ 1,05 =

valore ai fini IMU € 1.001.753,71

terreni agricoli:

mapp.3 RD€ 19,93 x 168,75 = € 3.363,19 +

mapp.99 RD€ 1,45 x 168,75 = € 244,69 +

mapp.136 RD€ 5,23 x 168,75 = € 882,56 +
mapp.140 RD€ 255,20 x 168,75 = € 43.065,00 =
valore ai fini IMU € 47.555,44

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18.07.2017, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 6.000.000,00** atto notaio Rizzonelli rep 6932 del 10.03.2006, a garanzia di mutuo fondiario, a favore di omissis, iscritta il 11.03.2006 ai nn. 12838/2755, quota capitale € 3.000.000,00; durata anni 11;
- 2) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Cremona decreto ingiuntivo rep 1834 del 12.12.2015, a favore di omissis, iscritta il 01.02.2016 n. 3435/444, quota capitale € 43.300,50; grava anche su altri immobili;
- 3) **ipoteca giudiziale di € 180.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 1300/2016 del 04.03.2016, a favore di omissis, iscritta il 06.04.2016 n. 12910/2126, quota capitale € 173.134,27; a carico anche di altri soggetti; grava anche su altri immobili sia della società fallita sia degli altri soggetti;
- 4) **ipoteca giudiziale di € 175.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 3015/2016 del 05.05.2016, a favore di omissis, iscritta il 11.05.2016 n. 18184/3028, quota capitale € 135.336,15; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale di € 10.000,00** atto Tribunale di Milano

sentenza di condanna rep 1289 del 01.02.2017, a favore di omissis, iscritta il 06.06.2017 n. 24952/3907, quota capitale € 4.500,00; grava anche su altri immobili;

6) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Milano decreto ingiuntivo rep 34850 del 10.11.2015, a favore di omissis srl, iscritta il 06.06.2017 n. 24953/3908, quota capitale € 24.648,00; grava anche su altri immobili;

7) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 13.07.2017 ai nn. 31578/18968.

2) **TERRENI AGRICOLI IN STRADA PROVINCIALE 7 A LENO**

Trattasi di terreni agricoli di piena proprietà della società omissis

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono censite al catasto terreni come segue:

Comune di Leno

Foglio 48

| | | |
|-----------------------|---|-----------------------|
| <u>mapp.21</u> | seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.56.20, | RD€ 55,15 RA€ 60,95 |
| <u>mapp.22</u> | seminativo irriguo, cl. 1, ha 01.34.20, | RD€ 131,69 RA€ 145,55 |
| <u>mapp.81</u> | seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.34.80, | RD€ 34,15 RA€ 37,74 |

CONFINI

Il mappale 21 confina a nord con altro mappale, a est con altro mappale, a sud con strada vicinale e a ovest con i mappali 99 e 81.

Il mappale 22 confina a nord con i mappali 91 e 93, a est con i mappali 24 e 97, a sud con il mappale 97, a ovest con i mappali 97 e

91.

Il mappale 81 confina a nord con altro mappale, a est con il mappale 21, a sud con i mappali 99 e 93 a ovest con strada vicinale.

PROPRIETÀ

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà del fallimento omissis

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni agricoli siti nella zona sud del Comune di Leno in prossimità della biforcazione tra la Strada Provinciale 7 e la Strada Provinciale 8 in una zona a prevalente destinazione agricola.

I terreni sono limitrofi ad un area a destinazione produttiva, sono pianeggianti ed attualmente incolti. Si segnala che l'accesso ai mappali 21 e 81 è da realizzare dalla strada vicinale posta a sud.

Complessivamente i tre terreni hanno una superficie pari a mq 22.520.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute con atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 12.10.2000 rep. 62549 trascritto a Brescia il 23/10/2000 ai nn. 40369/23711.

SITUAZIONE URBANISTICA

I mappali 21, 22 sono classificati in zona E1 agricola produttiva, mentre il mappale 81 in zona E2 agricola a forte permeabilità ed elevata vulnerabilità.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni e della destinazione d'uso è possibile formulare il

seguinte giudizio di stima:

Terreni agricoli

- mappali 21, 22 e 81 = mq 22.520 x 10 €/mq = 225.502

arrotondato a **€ 225.000**

il valore unitario è stato assunto leggermente inferiore a €/mq 11
valore massimo per seminativo irriguo desunto dal bollettino
immobiliare Probrixia.

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa
pari al 20% in ragione dell'attuale stagnazione del mercato
immobiliare e della vendita nell'ambito di una procedura fallimentare
ottenendo così il seguente valore di stima arrotondato a

VALORE TERRENI AGRICOLI IN STRADA PROVINCIALE 7

COMUNE DI LENO € 180.000,00

(diconsi euro centottantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

terreni agricoli:

mapp.21 RD€ 55,15 x 168,75 = € 9.306,56 +

mapp.22 RD€ 131,69 x 168,75 = € 22.222,68 +

mapp.81 RD€ 34,15 x 168,75 = € 5.762,81 =

valore ai fini IMU € 37.292,05

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia
con aggiornamento al 18.07.2017, si è accertato che gli immobili
sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 135.000,00** atto notaio Lesandrelli rep 107503 del 12.06.2015, a garanzia di mutuo fondiario, a favore di omissis, iscritta il 15.06.2015 ai nn. 19775/3356, quota capitale € 90.000,00; durata anni 5;
- 2) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Cremona decreto ingiuntivo rep 1834 del 12.12.2015, a favore di omissis, iscritta il 01.02.2016 n. 3435/444, quota capitale € 43.300,50; grava anche su altri immobili;
- 3) **ipoteca giudiziale di € 180.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 1300/2016 del 04.03.2016, a favore di omissis, iscritta il 06.04.2016 n. 12910/2126, quota capitale € 173.134,27; a carico anche di altri soggetti; grava anche su altri immobili sia della società fallita sia degli altri soggetti;
- 4) **ipoteca giudiziale di € 175.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 3015/2016 del 05.05.2016, a favore di omissis, iscritta il 11.05.2016 n. 18184/3028, quota capitale € 135.336,15; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale di € 10.000,00** atto Tribunale di Milano sentenza di condanna rep 1289 del 01.02.2017, a favore di omissis, iscritta il 06.06.2017 n. 24952/3907, quota capitale € 4.500,00; grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Milano decreto ingiuntivo rep 34850 del 10.11.2015, a favore di omissis srl, iscritta il 06.06.2017 n. 24953/3908, quota capitale € 24.648,00; grava anche su altri immobili;

7) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori
trascritta il 13.07.2017 ai nn. 31578/18968.

3) **RELIQUATO DI TERRENO IN STRADA PROVINCIALE 7 A**
LENO

Trattasi di terreno edificabile produttivo di piena proprietà della
società omissis

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Leno

Foglio 48

mapp.35 pioppeto, cl. U, ha 00.04.50, RD€ 3,02 RA€ 1,16

CONFINI

Il mappale 35 confina a nord con il mappale 24, a est e a sud con
Strada Provinciale 7 e a ovest con i mappali 97 e 24.

PROPRIETÀ

Il terreno in oggetto è di piena proprietà del fallimento omissis

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno edificabile sito nella zona sud del Comune di Leno
in prossimità della biforcazione tra la Strada Provinciale 7 e la
Strada Provinciale 8 in una zona a prevalente destinazione agricola.

Il terreno è adiacente ad un sito a destinazione produttiva, ha forma
triangolare con superficie pari a circa mq 450, è interessato dalla
fascia di rispetto delle strada Provinciale n. 7 ed è gravato da servitù
apparente di elettrodotto e di accesso a favore del mappale 24 e 152

ove è installata la cabina elettrica a cui si accede proprio attraverso il mappale 35.

Si evidenzia che tale servitù non è formalizzata ma è apparente.

PROVENIENZA

Il terreno in oggetto è pervenuto con atto di compravendita notaio Alberto Rotondo del 28.09.2009 rep. 290737 trascritto a Brescia il 08/10/2009 ai nn. 42106/24880.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il mappale 35 è classificato in zona D2 (S) produttiva consolidata speciale di completamento e fascia di rispetto stradale, i cui indici – parametri urbanistici prevedono un rapporto di copertura massimo pari al 20% del lotto, distanza dai confini pari a mt 10, distanza dalle strade pari a mt 10 salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di uso del suolo ma di fatto inedificabile.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, della destinazione d'uso, dell'ubicazione a ridosso della strada Provinciale e della servitù nonché della forma geometrica che di fatto lo rendono inedificabile, è privo di valore commerciale

VALORE RELIQUATO DI TERRENO IN STRADA PROVINCIALE 7

COMUNE DI LENO € 0,00

(diconsi euro zero)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base ai valori per le aree edificabili stabilite dal Comune di Leno con Delibera di Giunta n. 40 del 30/03/2017 si ottiene il seguente

valore ai fini IMU:

mapp.35 mq 450 x €/mq 45,00 = € 20.250,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18.07.2017, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Cremona decreto ingiuntivo rep 1834 del 12.12.2015, a favore di omissis, iscritta il 01.02.2016 n. 3435/444, quota capitale € 43.300,50; grava anche su altri immobili;
- 2) **ipoteca giudiziale di € 180.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 1300/2016 del 04.03.2016, a favore di omissis, iscritta il 06.04.2016 n. 12910/2126, quota capitale € 173.134,27; a carico anche di altri soggetti; grava anche su altri immobili sia della società fallita sia degli altri soggetti;
- 3) **ipoteca giudiziale di € 175.000,00** atto Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo rep 3015/2016 del 05.05.2016, a favore di omissis, iscritta il 11.05.2016 n. 18184/3028, quota capitale € 135.336,15; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale di € 10.000,00** atto Tribunale di Milano sentenza di condanna rep 1289 del 01.02.2017, a favore di omissis, iscritta il 06.06.2017 n. 24952/3907, quota capitale € 4.500,00; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale di € 50.000,00** atto Tribunale di Milano decreto ingiuntivo rep 34850 del 10.11.2015, a favore di

omissis, iscritta il 06.06.2017 n. 24953/3908, quota capitale

€ 24.648,00; grava anche su altri immobili;

6) sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori

trascritta il 13.07.2017 ai nn. 31578/18968.

RIEPILOGO

| n. | Dati catastali | descrizione | Stima |
|---------------|---------------------------------|---|---------------------|
| 1 | Foglio 55 mapp. 139 | Capannone produttivo in via Cascina Fornace Quadri a Leno | € 400.000,00 |
| 1 | Foglio 55 mapp. 3, 99, 136, 140 | Terreni agricoli in via Cascina Fornace Quadri a Leno | € 230.000,00 |
| 2 | Foglio 48 mapp. 21, 22, 81 | Terreni agricoli in Strada Provinciale 7 a Leno | € 180.000,00 |
| 3 | Foglio 48 mapp. 35 | Reliquato di terreno in Strada Provinciale 7 a Leno | € 0,00 |
| TOTALE | | | € 810.000,00 |

Brescia, 15.09.2017

allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) visure catastali
- 3) estratti mappa
- 4) planimetria catastale
- 5) concessioni edilizie
- 6) visure ipotecarie

