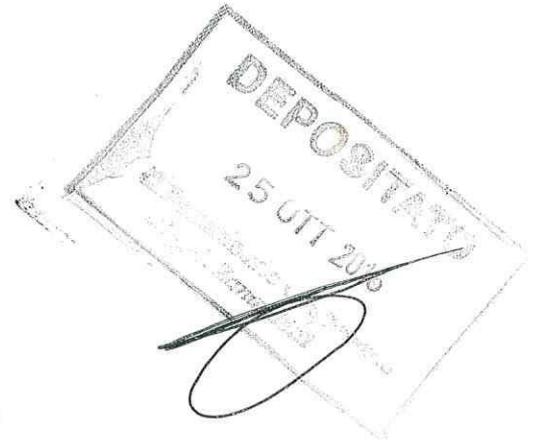


TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 182/2016: SUPERSOLAIO – S.R.L. -

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT.SSA RICCARDA ALGHISI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



*V° al curatore e poi
apl. sth.*

Brescia, 13.10.2016

BS 25-X-2016

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 182/2016: SUPERSOLAIO – S.R.L. -

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. RICCARDA ALGHISI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Riccarda Alghisi nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Fornisca una valutazione delle unità immobiliari, di proprietà della società fallita”.

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, dopo aver redatto, per conto della società in fase di presentazione della domanda di concordato, una perizia di stima degli immobili in Corzano, redigeva la seguente revisione.

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a 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.

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

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

RELAZIONE

**1) CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E APPARTAMENTO IN
COMUNE DI CORZANO (BS) VIA DANTE ALIGHIERI N. 4.**

Trattasi di un capannone artigianale situato nel comune di Corzano (BS), frazione di Bargnano in via Dante Alighieri n. 4.

ZONA

Il complesso è ubicato in una zona nell'immediata periferia dell'abitato di Bargnano, frazione del comune di Corzano, zona di aperta campagna tuttavia non eccessivamente distante dalle principali vie di comunicazione.

MAPPA GEOGRAFICA



PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

SUPERSOLAIO S.R.L. per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Corzano

Foglio 8/NCT

Mapp.88/1 via da denominare, P.S1-T-1., cat D/1 RC€ 16.671,23

Mapp.88/2 via da denominare, P.S1-T-1., cat A/2 Cl.5 vani 5,5 RC€ 340,86

Mapp.88/3 via da denominare, P.T., cat D/1 RC€ 30,99

Mapp.88/5 via da denominare, P.T., cat C/7 Cl.U mq 195 RC€ 58,41

CONFINI

Il mappale 88 su cui sono stati realizzati gli immobili in oggetto confina:

- a nord con strada vicinale delle Berrette;
- a ovest con roggia Campagna Bassa e al di là foglio 11 mappali 233 – 235 – 12;
- a sud i mappali 80 – 90 – 81 – 89;
- a est con roggia e al di là i mappali 55 – 56 – 54 -75.

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso artigianale produttivo di grosse dimensioni costituito da capannoni, tettoia, locali mensa, tunnel di stagionatura solai, zona uffici e abitazione il tutto circondato da ampia corte

pertinenziale esclusiva.

Il complesso artigianale insiste su un'area di superficie catastale pari a mq 21.997, i capannoni si sviluppano su un unico piano fuori terra, sono circondati da corte esclusiva sui quattro lati; la palazzina uffici e la zona appartamento si sviluppano su due piani fuori terra e un seminterrato, il piccolo fabbricato adibito a mensa e spogliatoi si sviluppa su un solo piano fuori terra.

La struttura dei capannoni è prefabbricata in calcestruzzo precompresso, costituita da pilastri (con mensole di appoggio per carroponete), travi e tegoli prefabbricati con lucernari traslucidi; le facciate sono in pannelli prefabbricati orizzontali o prismi di cemento, canali di gronda in lamiera preverniciata, copertura in strato isolante e guaina bitumata.

La porzione adibita a uffici e appartamento presenta invece struttura in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, tetto con cornicioni in calcestruzzo a vista, copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro, canali di gronda e pluviali in rame, avvolgibili in PVC e banchine di marco alle finestre del piano superiore, inferriate alle finestre del piano rialzato, scale esterne rivestite in marmo; sulla terrazza fioriere in calcestruzzo a vista.

La zona artigianale è composta da tre capannoni, il principale più ampio di circa mq 2.580 (altezza ml 7,50 circa), un secondo di circa mq 390 (altezza ml 6,0 circa), all'interno dei quale sono installati i necessari

impianti di sollevamento (carri ponte) e un terzo di circa mq 350 (altezza ml 6,0 circa) privo di impianti di sollevamento; un forno di stagionatura solai di circa mq 1.440 con altezza interna di ml 2,20 circa; una tettoia esterna con struttura in carpenteria metallica e copertura in lamiera di circa mq 200; in corpo staccato un piccolo fabbricato adibito a mensa e spogliatoi di circa mq. 80, una centrale termica e una cabina elettrica esclusiva di circa mq 35.

Il fabbricato destinato a uffici/abitazione si sviluppa su due piani e un piano seminterrato e occupa una superficie di circa mq 230 al piano rialzato adibito ad uffici, 120 mq al piano primo destinato ad abitazione e circa mq 230 di cantina al piano seminterrato; la corte esclusiva pertinenziale (pavimentata in battuto di cemento) è circa mq 17.000 risulta cintata in parte con pannelli di cemento prefabbricato e in parte da muretti con sovrastante o ringhiera in ferro o rete metallica, sulla stessa si segnala la presenza di una pesa a ponte.

Le finiture interne dei capannoni sono caratterizzate da: pavimento in battuto di cemento lisciato, portoni in alluminio verniciato con pannelli di lamiera coibentata, finestre serramenti a nastro tipo Douglas, illuminazione al neon; in un angolo all'interno del capannone principale (sud-ovest) è stato realizzato un piccolo magazzino/officina in prismi di cemento non intonacati, in aderenza in lato sud si trova in piccolo bagno di servizi e in lato ovest la centrale termica del forno di cottura realizzata in prismi di cemento.

Il forno di stagionatura presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in calcestruzzo.

Il fabbricato adibito a mensa, spogliatoio presenta struttura in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, copertura in guaina bitumata, porte in alluminio e vetrocamera, le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio e vetrocamera, porte interne in legno pitturato, riscaldamento autonomo con termoconvettori e caldaia murale a gas, i bagni e le docce per sanitari e rubinetteria risultano di recente realizzazione, nei bagni si segnala forte umidità sulle pareti perimetrali.

Gli uffici si sviluppano al solo piano rialzato sono costituiti da sette vani a varia destinazione, due bagni, corridoio e ingresso oltre un portico e un pergolato per complessivi mq 105; sono caratterizzati dalle seguenti finiture: porta di accesso blindata, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; alcune tramezzature interne sono realizzate con pareti mobili in alluminio, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, porte interne in legno; l'impianto di riscaldamento con termoconvettori e caldaia murale a gas, impianto elettrico sottotraccia di recente realizzazione; i bagni per finiture e rubinetteria risultano di recente realizzazione e presentano caloriferi in ghisa; sono presenti impianto di climatizzazione, impianto di antifurto, citofono e impianto telefonico con centralino.

La zona alloggio è situata al piano primo collegata da scala esterna è

composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, oltre un balcone e una terrazza di complessivi mq 25, presenta le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica/gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, porte interne in legno, avvolgibili in PVC alle finestre; l'impianto di riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa e caldaia a gas (attualmente non presente), impianto elettrico sottotraccia di recente realizzazione; il bagno per finiture e rubinetteria risulta di recente realizzazione.

Le cantine hanno un'altezza di ml 220 circa, occupano il piano seminterrato sono caratterizzate da pareti al rustico non intonacate, pavimenti in battuto di cemento, porte in alluminio e serramenti delle finestre in alluminio e vetrocamera.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto si segnalano le seguenti difformità:

- nell'angolo sud-ovest del capannone principale è presente un piccolo magazzino con relative finestre e porta non indicato in planimetria;
- la centrale termica del forno di cottura realizzata in aderenza sul lato ovest del medesimo non è indicata in planimetria;
- l'intero piano interrato comune ai subalterni 1 e 2 è stato correttamente rappresentato nella planimetria del subalterno 2 mentre è errato in quella del sub 1 (rappresenta una situazione

superata da successivi interventi).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

atto di compravendita del Notaio Chiara Grazioli Rep. 16739 del 21.12.2009 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 30.12.2009 ai numeri 56025/33039.

SITUAZIONE URBANISTICA



Ambiti produttivi consolidati



PC - Tessuto urbano consolidato produttivo polifunzionale - art. 45 delle NGT del PdR

L'area su cui è sorto il complesso artigianale in oggetto risulta ricompresa nel vigente P.G.T. del comune di Corzano in zona PC

(tessuto urbano consolidato produttivo polifunzionale).

Gli immobili in oggetto risultano edificati in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 23.05.2000 n. 1003;
- D.I.A. del 16.06.2000 n. 1793;
- D.I.A. del 27.06.2000 n. 1909;
- D.I.A. del 05.08.2000 n. 2367;
- D.I.A. del 05.08.2000 n. 2368;
- D.I.A. del 19.02.2001 n. 563;
- D.I.A. del 10.05.2001 n. 1560;
- D.I.A. in sanatoria del 16.01.2002 n. 153;
- D.I.A. del 09.09.2003 n. 2941 per realizzazione di recinzione;
- Domanda per certificati di agibilità in data 12.05.2001 n.ro 1584.

Si segnalano le seguenti difformità edilizie sanabili:

1. nell'angolo sud-ovest del capannone principale è stato realizzato un piccolo magazzino con relative finestre e porta;
2. è stata realizzata la centrale termica del forno di cottura in aderenza sul lato ovest dello stesso.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

Il complesso è dotato di certificazioni energetiche ove necessarie.

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.

Il calcolo della superficie commerciale del fabbricato adibito a uffici e appartamento è stata effettuata considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare, la cantina al 50 %, i portici e balconi al 30 %

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; 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 Corzano;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per capannoni artigianali recenti con caratteristiche similari, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione in zona artigianale periferica ma urbanizzata, del grado di finitura e vetustà, del

buono stato di manutenzione si ritiene di adottare un valore, di 300,00 €/mq per i capannoni, 100,00 €/mq per la tettoia e di 750,00 €/mq per gli uffici, i servizi e l'appartamento ed è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

foglio	mapp.	sub	Descr.	mq	%	sup comm. mq	€/mq	Valore €	Arrotond. €
8	88	1	Capan.	3.320	100%	3.320	300,00	996.000	1.464.000
			Uffici e mensa	310	100%	310	750,00	232.500	
			Cantina	230	50%	115	750,00	86.250	
			Balconi	130	30%	39	750,00	29.250	
8	88	2	Appart.	120	100%	120	750,00	90.000	
8	88	3	Tettoia	200	100%	200	100,00	20.000	
8	88	5	Cabina elettrica a corpo					10.000	

VALORE STIMATO € 1.464.000,00

In considerazione del periodo di stagnazione del mercato a causa della crisi economica attualmente vi è una discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita, tale differenza risulta ancora maggiore nel caso di immobili a destinazione produttiva artigianale (come nel nostro caso) si ritiene pertanto che il valore di realizzo possa essere anche sensibilmente inferiore al valore di mercato e quindi:

VALORE DI REALIZZO € 1.300.000,00.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	Aliq.	valore
D/1	88/1	16.671,23	65	1.083.629,95	5%	1.137.811,45
A/2	88/2	340,86	160	54.537,60	5%	57.264,48
D/1	88/3	30,99	65	2.014,35	5%	2.115,07
C/7	88/5	58,41	160	9.345,60	5%	9.812,88
TOTALE						1.207.003,88

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 23.09.2016, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società Supersolaio S.r.l. in liquidazione e trascritta il 16.09.2016 ai numeri 36172/22352.

Brescia, 13.10.2016

