

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA CTU CONCORDATO PREVENTIVO 3/16  
MR REAL ESTATE S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Stefano Rosa

Curatore: Dott. Maurizio Barbieri

### Premessa

Con istanza del 25/02/2016 la S.V.I., su richiesta del Curatore, autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Piazza Almici 23, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Concordato Preventivo della società MR REAL ESTATE srl, con sede in Via Piazzale Europa,65 - 25068 Sarezzo (Bs) P.Iva e C.f. 02134810981, ed il G.D., previo giuramento di rito, assegnava al perito i seguenti quesiti relativi ai beni immobili intestati alla società:

- *Provvedere all'individuazione e descrizione dei beni immobili di proprietà della società in concordato, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *Definire lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati o di preliminari trascritti e non registrati;*
- *Determinare, esaminati gli atti ed ispezionati i luoghi, il valore di mercato di ciascuna delle unità immobiliari attualmente intestate, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto delle singole unità, nonché di eventuali accessori di pertinenza delle stesse;*
- *Accertare lo stato tecnico e giuridico ed ipotecario o dei beni, degli eventuali condoni edilizi effettuati o da effettuare; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;*
- *Effettuare la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *Indicare se sono presenti rifiuti tossici;*
- *Provvedere alla trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato;*
- *Verificare le proprietà immobiliari dell'amministratore unico della società;*

### PERIZIA ESTIMATIVA

#### Sommario

Gli immobili vengono trattati secondo la collocazione nel comune di appartenenza, Provincia di

OMISSIS PAGINE 2 → 26

## VERBANIA

### IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

Dal Catasto dei Fabbricati :

Immobile sito in Comune di Verbania, località Intra, Provincia di Verbania-Cusio-Ossola

Catasto fabbricati del Comune di VERBANIA, foglio 24:

- 1) particella 59 - SUB 1 - via G. Mazzini,23 - piano T/1 - cat. A/4 - classe 2 - consistenza 2 vani - rendita euro 88,83
- 2) particella 59 - SUB 3 - via G. Mazzini,23 - piano 2 - cat. A/4 - classe 2 - consistenza 4 vani - rendita euro 177,66
- 3) particella 59 - SUB 4 - via G. Mazzini,23 - piano T/1 - cat. A/4 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - rendita euro 207,36
- 4) particella 60 - SUB1 - via G. Mazzini,23 - piano T - cat. unità collabente

Catasto fabbricati del Comune di VERBANIA, foglio 30:

- 5) particella 388 - SUB 2 - via G. Mazzini snc - piano T - cat. C/6 - classe 4 - consistenza 23 mq - rendita euro 79,59
- 6) particella 388 - SUB 3 - via G. Mazzini snc - piano T- cat. C/2 - classe 1 - consistenza 23 mq - rendita euro 14,25
- 7) particella 83 - via Archimede snc - piano T - cat. C/2 - classe 5 - consistenza 21 mq - rendita euro 27,11
- 8) particella 402 - via Archimede snc - piano T - cat. B/7 - classe 4 - consistenza 7 mq - rendita euro 12,29
- 9) particella 421- via G. Mazzini snc – piano T12 - cat. unità collabente

Dal Catasto dei Terreni:

Immobile sito in Comune di Verbania, località Intra, Provincia di Verbano-Cusio-Ossola

Catasto Terreni del Comune di VERBANIA, foglio 20:

- 10) particella 106 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 360,00 mq - reddito dominicale euro 0,17- reddito agrario euro 0,06
- 11) particella 109 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 1.130,00 mq - reddito dominicale euro 0,61 - reddito agrario euro 0,20
- 12) particella 110 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 620,00 mq - reddito dominicale euro 0,29 -reddito agrario euro 0,10

Catasto Terreni del Comune di VERBANIA, foglio 30:

- 13) particella 35 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 460,00 mq - reddito dominicale euro 0,21 - reddito agrario euro 0,07 -
- 14) particella 48 – frutteto - classe 3 - consistenza 410,00 mq - reddito dominicale euro 1,80 - reddito agrario euro 2,01
- 15) particella 79 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 510,00 mq - reddito dominicale euro 0,24 - reddito agrario euro 0,08 -
- 16) particella 80 - bosco ceduo - classe 2 - consistenza 880,00 mq - reddito dominicale euro 0,41- reddito agrario euro 0,14
- 17) particella 82 - bosco misto - classe 2 - consistenza 680,00 mq - reddito dominicale euro 0,46 - reddito agrario euro 0,14-
- 18) particella 428 - frutteto - classe 3 - consistenza 65,00 mq - reddito dominicale euro 0,29 - reddito agrario euro 0,32
- 19) particella 429 - frutteto - classe 3 - consistenza 1.093,00 mq - reddito dominicale euro 4,80 - reddito agrario euro 5,36
- 20) particella 440 - frutteto - classe 3 - consistenza 1.594,00 mq - reddito dominicale euro 7,00 - reddito agrario euro 7,82
- 21) particella 441 - frutteto - classe 3 - consistenza 236,00 mq - reddito dominicale euro 1,04 - reddito agrario euro 1,16
- 22) particella 442 - frutteto- classe 3 - consistenza 1.627,00 mq- reddito dominicale euro 7,14 - reddito agrario euro 17,98
- 23) particella 443 - frutteto - classe 3 - consistenza 288,00 mq - reddito dominicale euro 1,26 - reddito agrario euro 1,41
- 24) particella 444 – frutteto - classe 3 - consistenza 3,93 mq - reddito dominicale euro 0,41 - reddito agrario euro 0,46
- 25) particella 445 - frutteto - classe 3 - consistenza 132,00 mq - reddito dominicale euro 0,58 - reddito agrario euro 0,65
- 26) particella 446 – frutteto - classe 3 - consistenza 874,00 mq - reddito dominicale euro 3,84 - reddito agrario euro 4,29

- 27) particella 447 - frutteto - classe 3 - consistenza 196,00 mq - reddito dominicale euro 0,86 - reddito agrario euro 0,96  
28) particella 448 - frutteto - classe 3 - consistenza 641,00 mq - reddito dominicale euro 2,81 - reddito agrario euro 3,14  
29) particella 449 - frutteto - classe 3 - consistenza 169,00 mq - reddito dominicale euro 0,74 - reddito agrario euro 0,83  
30) particella 450 - frutteto - classe 3 - consistenza 1.720,00 mq - reddito dominicale euro 7,55 - reddito agrario euro 8,44  
31) particella 451 - frutteto - classe 3 - consistenza 2.180,00 mq - reddito dominicale euro 9,57 - reddito agrario euro 10,70  
32) particella 452 - frutteto - classe 3 - consistenza 244,00 mq - reddito dominicale euro 1,07 - reddito agrario euro 1,20  
33) particella 453 - frutteto - classe 3 - consistenza 1.052,00 mq - reddito dominicale euro 4,62 - reddito agrario euro 5,16  
34) particella 454 - frutteto - classe 3 - consistenza 488,00 mq - reddito dominicale euro 2,14 - reddito agrario euro 2,39  
35) particella 455 - frutteto - classe 3 - consistenza 2.450,00 mq - reddito dominicale euro 10,76 - reddito agrario euro 12,02

#### Confini

Vista la quantità di dati, per una trattazione precisa dei confini dei singoli mappali e la loro identificazione, si rimanda alla descrizione contenuta nell'Atto di compravendita in data 18/12/2012 di repertorio 63.704/27.135 del notaio Paolo Pedrazzoli in Novara.

Tutte le precedenti particelle catastali risultano confinanti fra loro e costituenti un unico grande lotto, diviso in due unità dalla strada statale Possaccio/Intra, con le aree a sud verso il lato del fiume che in realtà costituiscono la scarpata del fiume. Tali aree verrebbero cedute ad uso pubblico a compensazione, secondo la Convenzione Urbanistica Rep. 63425 Racc. 26921, stipulata con atto in data 23/01/2012.

#### ANALISI DELL' IMMOBILE

Trattasi di area edificabile collinare da mq 20.372 complessivi, caratterizzata da lotti terrazzati, attualmente coperta di vegetazione spontanea incolta e anche pregiata, sulla quale è prevista la realizzazione di varie unità abitative bilocali, trilocali e quadrilocali, articolate in edifici autonomi con accessi pedonali ai vari livelli, piccole piazzette e passaggi coperti. Il progetto prevede che le abitazioni saranno dotate di ampie terrazze e/o giardini privati, loggiati coperti e piscina comune.

L'area la cui superficie complessiva, al netto delle urbanizzazioni che si renderanno necessarie prima della costruzione dei diversi edifici, ammonta a 12.100 mq può essere frazionata in lotti funzionali aventi ciascuna superficie variabile da 900,00 mq ad un massimo di 3.300,00 mq. E' inoltre possibile suddividere tali lotti funzionali in appezzamenti di minore superficie che si presterebbero alla costruzione di singole ville/villette e/o piccole palazzine a seconda delle specifiche necessità del singolo cliente: operatore immobiliare o privato. I lotti prospicienti via Archimede si prestano, in particolare, alla realizzazione di ville plurifamiliari con vista lago.

La zona di ubicazione dei beni è parte del Comune di Verbania/Intra, zona collinare immersa nel verde e con un' apprezzabile vista sul lago Maggiore.

La conformazione del terreno in pendenza e la sua collocazione rendono necessarie una serie di opere di urbanizzazione, tra cui la strada di accesso e reti, e opere di consolidamento, fattori che rendono non immediata la divisibilità dell'area in piccoli lotti. In questa sede terrò conto del valore complessivo del lotto senza addentrarmi in possibili soluzioni di divisione, soluzioni che richiedono

un ricalcolo degli oneri di urbanizzazione e delle opere accessorie in proporzione, nonché delle quote di edilizia convenzionata da riassegnare.

- *Indicare se sono presenti rifiuti tossici*: da un esame visivo superficiale dell'area non sono emersi evidenti segni di presenza di rifiuti tossici o di altra natura, mentre per quanto riguarda il sottosuolo non posso pronunciarmi in quanto tale analisi avrebbe comportato carotaggi e analisi attualmente al di fuori dell'incarico assegnatomi. Dal sopralluogo è tuttavia risultato il deposito di materiale edile di varia tipologia, collocato sulla parte di area adiacente alla strada statale, ovvero la parte a quota più bassa, materiale di proprietà di una Impresa edile.

#### Vincoli urbanistici

I terreni sono parte di Piano Attuativo normato da Convenzione Urbanistica Rep. 63425 Racc. 26921, stipulata con atto in data 23/01/2012. Il 40% del lotto libero (ovvero al netto delle urbanizzazioni) deve essere destinato ad Edilizia residenziale convenzionata, come da Convenzione Rep. 21441 del 07/07/2014.

#### Titolarità

Atto di compravendita in data 29/07/2011 di repertorio 68.21/10.828 del notaio Manuela Agostini in Milano (concernente i beni identificati con la particella 388 subalterni 2-3-4);

Atto di compravendita in data 18/12/2012 di repertorio 63.704/27.135 del notaio Paolo Pedrazzoli in Novara (relativo a tutti gli altri mappali sopra elencati ad esclusione di quelli al precedente punto I).

#### Valore corrente di mercato

La valutazione che segue tiene conto del grave rischio di impresa in questa circostanza economica sfavorevole per il mercato immobiliare, nonché del vincolo di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata. Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili nella zona di Verbania, alla luce della attuale crisi del settore immobiliare che penalizza la tendenza a nuovi investimenti e amplifica il rischio di investimento, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mc 90,00 il prezzo per il terreno edificabile, calcolato sulla quantità di mc realizzabile:

$$\text{Mc } 12.200 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 1.090.000,00$$

Volendo usare il parametro del valore al mq per ogni mq realizzabile, e ritenendo lecito valutare in un massimo di €/mq 210,00 il prezzo per il terreno edificabile, calcolato sulla quantità di mq realizzabile, si ottiene:

$$\text{Mq } 5.000 \times \text{€/mq } 210,00 = \text{€ } 1.050.000,00$$

$$\text{Valore totale considerato} = \text{€ } 1.050.000,00$$

#### IPOTECHE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In seguito a visura ipotecaria eseguita il giorno 30/03/16, NON sono state rinvenute ipoteche gravanti sugli immobili, bisogna pertanto aggiungere solamente:

Ipoteca n°1: Trascrizione della sentenza di Concordato Preventivo, in corso di trascrizione a Verbania.