

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 110/2016:

FRANCESCA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

CURATORE: DOTT. FRANCESCO MAZZOLETTI

Appartamento e garage a Madonna di Campiglio - Pinzolo (TN)

**PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

IL TECNICO

STUDIO DI INGEGNERIA SCS

DOTT. ING. PIETRO BUCCI

via S. Vigilio, 28

38079 TIONE DI TRENTO (TN)

Tel/fax 0465/090435

Tione di Trento, 28 luglio 2016

1. APPARTAMENTO E GARAGE A MADONNA DI CAMPIGLIO

- PINZOLO (TN)

Trattasi di n. 1 appartamento con cantina e di n. 1 garage con due posti macchina di proprietà della società Francesca srl, collocati all'interno di un edificio nel centro di Madonna di Campiglio, sito in via Cima Tosa, 5 a Madonna di Campiglio, Pinzolo (TN).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti all'ufficio del catasto di Tione di Trento come segue:

Comune Catastale di Pinzolo, Particella Edificiale 1758, Foglio 43

Appartamento e cantina:

Sub. 16, P.M. 16, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 111m², Rendita Euro 1.812,76, Valore IM.I.S. Euro 304.543,68.

Garage:

Sub. 41, P.M. 41, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 38m², Superficie catastale 42m², Rendita Euro 253,17, Valore IM.I.S. Euro 42.532,56.

CONFINI

La particella edificiale 1758 su cui sono stati realizzati gli immobili in oggetto confina:

- a nord con la p.ed. 579

- a est con via Cima Tosa
- a sud con la p.ed 649
- a ovest con le pp.ff. 4086/29 e 4089/121.

PROPRIETA'

Le unità immobiliari individuate dalle PP. MM. 16 e 41 sono di piena proprietà (quota 1/1) del fallimento FRANCESCA S.R.L. in liquidazione.

DESCRIZIONE

L'edificio presenta le caratteristiche generali che verranno illustrate nel seguito. Caratteristiche strutturali: i solai sono in latero-cemento, mentre nell'interrato ci sono solai a lastre in c.a. Le murature interrate sono in c.a. come le strutture verticali. Le murature perimetrali sono in laterizio. Il tetto è a più falde con struttura principale e secondaria in legno e la copertura in tegole mentre i canali di gronda sono in lamiera.

Le parti comuni sono costituite da un porticato lungo tutto il fronte strada coperto da tettoia in legno ove si affacciano i negozi e l'entrata della galleria interna ove si trova l'accesso al condominio e ai negozi. Il vano scala comune e i corridoi di piano comuni sono pavimentati con moquette e i gradini sono rivestiti nell'alzata con granito. Il parapetto è in legno.

L'edificio è dotato di ascensore.

Nei garage interrati sono presenti delle infiltrazioni d'acqua piuttosto evidenti; il Condominio nell'ultima assemblea ha deliberato di rimanda

ogni decisione definitiva su tale argomento in attesa di sviluppi in merito alla costruzione del secondo lotto (v. ALLEGATO 9)

Inoltre l'immobile risulta essere privo del Certificato Prevenzione Incendi, il Condominio sta procedendo nella regolarizzazione di questo aspetto facendo redigere i preventivi per l'adeguamento.

Il lotto in questione è costituito da un appartamento, una cantina ed un garage con due posti auto.

Trattasi di un appartamento al terzo piano, con cantina e garage al piano secondo sottostrada situati all'interno di un edificio (denominato Residence Excelsior) nella zona del centro storico di Madonna di Campiglio, nel comune di Pinzolo (TN).

L'appartamento è costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre stanze, due bagni e due disimpegni. Tutte le pareti, i pavimenti ed i soffitti sono interamente rivestiti in legno con finiture di pregio. I serramenti esterni sono in legno di recente fattura con vetrocamera ad una intercapedine e distanziatore metallico, mentre le porte interne sono di legno con dipinture e finiture di pregio.

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a gasolio. I terminali sono costituiti da riscaldamento a pavimento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi hanno il pavimento in piastrelle ed i parapetti lignei.

Al secondo piano sottostrada sono presenti un box con due posti auto di circa 40m² ed una cantina.

Non è stata reperita nessuna certificazione energetica per la valutazione della classe energetica dell'appartamento in oggetto.

L'unità abitativa si trova in buono stato di conservazione e le finiture sono di altissimo pregio (si veda la documentazione fotografica allegata alla presente perizia, ALLEGATO 1).

Le unità abitative hanno le seguenti dimensioni:

p.m. 16 appartamento al piano terzo con ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 2 disimpegni per complessivi 98,04m² lordi a cui si aggiungono un balcone di 58,08m² e una piccola cantina di 3,10m²

p.m. 41 garage al piano secondo sottostrada per complessivi circa 42m².

SITUAZIONE URBANISTICA

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

- Demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione e opere di straordinaria manutenzione ex Hotel Excelsior, concessione numero 4202.00 d.d. 25/01/1994;
- Variante al progetto di demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.02 d.d. 15/01/1996;
- Variante al progetto di demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.03 d.d. 30/04/1996;.
- Variante in sanatoria al progetto di demolizione e ricostruzione con

parziale ristrutturazione e opere di straordinaria manutenzione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.04 d.d. 14/08/1996;

- Sanatoria edilizia per le opere eseguite con variazioni essenziali rispetto alla concessione edilizia 4202.00 del 25/01/1994 e opere di completamento, numero 4202.06 d.d. 21/08/1998;

- Realizzazione torrette camino c/o Residenza Excelsior, numero 4202.10 d.d. 21/01/1999;

- Sanatoria per modifica degli accessi al garage interrato della residenza Excelsior, numero 4202.13 e 4202.14;

- Condono edilizio per costruzione rampe di accesso ai garage interrati, numero 4202.21 d.d. 15/04/2004;

- D.I.A. 15 giorni per manutenzione straordinaria con sostituzione dei parapetti in legno dei poggioli, numero 4202.24 d.d. 22/05/2009.

Si segnalano le seguenti difformità rispetto ai progetti di concessione:

L'agibilità per l'intero edificio è stata richiesta in data 11/09/1998 prot. 11249; quest'ultima non è stata rilasciata dal Comune di Pinzolo attesa la lettera prot. 12356 d.d. 06/10/1998 allegata alla presente perizia (ALLEGATO 7).

Il rigetto della richiesta di agibilità viene motivato nel seguente modo:

- Visto l'art. 14 e 95 nel regolamento edilizio comunale;

- Visto l'art. 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425;

- Verificato che i lavori di costruzione dell'edificio approvati con

concessione edilizia n° 4202.00 d.d. 25.01.1994 e n° 4202.06 d.d. 21.08.1998 non risultano ancora completati;

- Verificato che la dichiarazione del direttore dei lavori di conformità rispetto ai progetti approvati riguarda solamente porzioni di edificio;
- Accertato che contrariamente a quanto dichiarato dal direttore dei lavori l'edificio non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi;
- Accertato che non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori;
- Verificato che la perizia giurata sul superamento delle barriere architettoniche riguarda solo parte dell'edificio.

VINCOLI E ONERI

Sentito l'amministratore del condominio sig. geom. Raffaele Piazzola, ha segnalato che la situazione debitoria della società Francesca s.r.l. nei confronti del condominio Excelsior ammonta ad € 782,63 (ALLEGATO 8).

La p.ed. in oggetto è gravata dai seguenti diritti di servitù:

- G.N. 364/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU' d.d. 15/10/1926, servitù di passaggio della condotta d'acqua potabile e della manutenzione della stessa, a carico p.ed. 1758, a favore Comune di Pinzolo, contratto d.d. 02/03/1926.
- G.N. 522/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU' d.d. 22/02/2000, servitù di costruire a distanza inferiore a quella legale e fino al confine come da contratto, a carico p.ed. 1758, a favore p.ed. 558, contratto d.d. 04/09/1998.

Tali gravami sono reperibili sulle visure tavolari (ALLEGATO 4), le quali fanno fede in caso di discrepanze con quanto scritto nella presente relazione.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato nell'esecuzione della stima 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 è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare, quella del balcone al 25%, quella delle cantine al 50%, mentre le autorimesse sono state valutate a corpo.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali Guida Casa 2016;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Madonna di Campiglio;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di 10.200,00 €/m².

**VALORE APPARTAMENTO CON GARAGE E CANTINA NEL
RESIDENCE EXCELSIOR A MADONNA DI CAMPIGLIO (TN)**

€1.203.922,00

(diconsi euro unmilione duecentotremilanovecentoventidue/00)

Pertanto il valore del lotto è:

- LOTTO UNICO: € 1.203.922,00

Pertanto il valore approssimato per difetto in base al quale si consiglia di effettuare la procedura di vendita è pari ad **€ 1.200.000,00 (Euro unmilione duecentomila/00)**

ELEMENTI UTILI PER L'IM.I.S.

In base alle rendite catastali si ottiene (ALLEGATO 3):

Per l'appartamento (A/2):

Rendita: Euro 1.812,76

Valore IM.I.S.: Euro 304.543,68

Per il garage (A/6):

Rendita: Euro 253,17

Valore IM.I.S.: Euro 42.532,56

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento con aggiornamento al 19.05.2016, si è accertato che l'immobile è gravato dalle ipoteche descritte nel seguito:

Si esamina nel seguito la situazione ipotecaria delle PP.MM. 16 e 41:

PORZIONI MATERIALI:

P.M. 16 (P.T. PRINCIPALE) e P.M. 41 (P.T. ACCESSORIA)

1A) G.N. 4159/2008 d.d. 27/11/2008 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 3.750.000,00

a favore di Cassa Rurale di Pinzolo - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pinzolo, 00158500223,

valore capitale €2.500.000,00 interessi €521.250,00 imposte, tasse, spese e accessori €728.750,00 tasso di interesse pari al 6,00%

Alla presente ipoteca sono state iscritte le seguenti annotazioni:

- a) G.N. 4352/2008 d.d. 15/12/2008, ANNOTAZIONE simultaneità con la partita 1837 porzione 1 c.c. Nago Torbole del distretto di Riva del Garda, quale ulteriore partita accessoria.
- b) G.N. 4363/2008 d.d. 15/12/2008, INTAVOLAZIONE parità di grado tra il diritto di ipoteca sub G.N. 4159/2008 e il diritto di ipoteca sub G.N. 4363/2008 Atto d.d. 10/12/2008.
- c) G.N. 4229/2011 d.d. 25/11/2011, INTAVOLAZIONE della variazione del tasso di interesse dal 6,95% al 7,10% Atto d.d. 22/11/2011
- d) G.N. 4028/2012 d.d. 30/11/2012, ANNOTAZIONE variazione del tasso di interessi dal 7,10% al 6,00%.

1B) G.N. 4363/2008 d.d. 15/12/2008 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 2.250.000,00

a favore di Cassa Rurale Adamello Brenta - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Tione di Trento, 00148190226, valore capitale €1.500.000,00 interessi €451.305,00 imposte, tasse, spese e accessori €298.695,00 tasso di interesse pari al 6,29%

Alla presente ipoteca sono state iscritte le seguenti annotazioni:

- a) G.N. 4363/2008 d.d. 15/12/2008 INTAVOLAZIONE parità di grado tra il diritto di ipoteca sub G.N. 4159/2008 e il diritto di ipoteca sub G.N. 4363/2008, atto d.d. 10/12/2008.
- b) G.N. 4539/2008 d.d. 24/12/2008 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 1837 porzione 1 c.c. Nago Torbole del Distretto di Riva del Garda quale ulteriore partita accessoria.

2) G.N. 3196/2010 d.d. 16/08/2010 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 1.227.479,34

a favore di Equitalia Trentino Alto Adige-Südtirol Spa sede di Bolzano, 02277900219, valore €1.227.479,34

3) G.N. 4058/2010 d.d. 03/11/2010 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 1.312.289,68

a favore di Equitalia Trentino Alto Adige-Südtirol Spa sede di Bolzano, 02277900219, valore €1.312.289,68

4) G.N. 3437/2012 d.d. 18/10/2012 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 11.681.399,44

a favore di Equitalia Nord Spa sede di Milano, 07244730961, valore €11.681.399,44

5) G.N. 2203/2015 d.d. 24/07/2015 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA DI € 3.263.000,00

a favore di Cassa Rurale di Rovereto - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226, decreto ingiuntivo d.d. 17/07/2015, importo massimo €3.263.000,00 di cui €2.774.608,71 per capitale, interessi, spese ed accessori.

Tali gravami sono reperibili sulle visure tavolari (ALLEGATO 4), le quali fanno fede in caso di discrepanze con quanto scritto nella presente relazione.

ELENCO ALLEGATI

- 1 - FOTOGRAFIE
- 2 - ESTRATTO MAPPA
- 3 - VISURE CATASTALI
- 4 - VISURE TAVOLARI
- 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 6 - ESTRATTI DIVISIONI MATERIALI
- 7 - LETTERA COMUNE
- 8 - SPESE CONDOMINIALI
- 9 - VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIO