

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 40/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI**

**CURATORE: DOTT.SSA CATERINA MORANDINI**

**PERIZIA DI STIMA BENI**  
**IMMOBILI E MOBILI**



**Brescia, 31.03.2016**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 40/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI**

**CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SSA CATERINA MORANDINI**

**PREMESSE**

Per incarico ricevuto dal Curatore fallimentare Dott.ssa Caterina Morandini, il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, si è recato nel comune di Brescia ove sono ubicati gli immobili in oggetto.

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

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato, specificando che per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari) la stima sopra esposta deve intendersi come **valore di realizzo**.

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

### **RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### **1. AREA EDIFICABILE IN COMUNE DI BRESCIA (BS) VIA ROSE N.**

##### **8/A.**

Trattasi di un'area edificabile in comune di Brescia nell'immediata vicinanza del ring e della Freccia Rossa, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Detta area deriva dalla demolizione di alcuni edifici a carattere

industriale/artigianale, ha un andamento pianeggiante, si presenta recintata, totalmente incolta con la presenza di vegetazione spontanea.

### **PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

Gli immobili risultano intestati a

**OMISSIS** (già omissis)

**per quota 1/1 di piena proprietà**

e risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brescia

Foglio 112/NCT

**Mapp.86/11** via Rose n. 8/A, P. T.1, cat D/7 RC€ 4.054,00

**Mapp.86/12** via Rose n. 8/A, P. T.1, cat. C/2 Cl. 5 mq 610 RC€ 1.480,68

Trattasi di unità immobiliari precedentemente censite nel N.C.E.U. al foglio 29 sez. urbana FIU (Fiumicello), con il mappale 1970 subalterni 11 e 12.

Si precisa inoltre che nella mappa del Catasto Terreni detta area corrisponde al mappale 188 del foglio 112 (in realtà avrebbe dovuto corrispondere a parte del mappale 86 del medesimo foglio) .

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area edificabile originata dalla demolizione di fabbricati di andamento totalmente pianeggiante, forma trapezoidale e una superficie di circa mq 3.940.

L'area è ubicata in via Rose ed è collegata alla stessa da una stradina privata interna non asfaltata.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto risultano ancora in essere i fabbricati attualmente demoliti.

L'immobile è attualmente libero.

L'area nel vigente Piano di Governo del Territorio si colloca in zona di sito inquinato di interesse nazionale "Brescia – Caffaro" ed è classificata come:

B 3 R 2 "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" alla quale vengo attribuite le norme contenute nell'art. 62-a delle N.T.A. del vigente P.G.T. che prevedono:

- indice di edificabilità = 0,60 mq di SLP/ mq sup. fondiaria
- rapporto di copertura max = 35%
- parcheggi = 30%
- verde profondo = 30%

Nella variante al PGT adottata nel luglio 2015 l'area è classificata come tessuto a prevalente destinazione residenziale con indice fondiario 0,60 mq/mq e rapporto di copertura 50%.

**L'area risulta essere stata completamente bonificata** come risulta dalla certificazione della Provincia di Brescia in data 31.08.2011 allegata.

Si segnala che il Comune di Brescia aveva rilasciato Permesso di costruire in data 11.04.2011 n.ro 025957/2004 che contemplava l'edificazione dell'area in oggetto, tuttavia il committente non ha dato

luogo a detto progetto richiedendo l'annullamento della concessione edilizia e la restituzione degli oneri pertanto il titolo autorizzativo non risulta più valido.

Sul lotto in base al suddetto progetto era prevista la costruzione di un complesso edilizio costituito da 26 unità immobiliari di cui 2 monolocali, 10 bilocali, 8 trilocali, 4 quadrilocali, due villette oltre interrato destinato ad autorimesse e cantine;

la slp complessiva prevista era di mq. 2363 oltre mq. 520 di logge, portici e balconi e mq. 2490 di interrati.

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Gianluigi Cisotto Rep. 108251 del 22.09.2005, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11.10.2005 ai numeri 59017/36509 e successivo atto per rideterminazione del prezzo a rogito del Notaio Gianluigi Cisotto Rep. 124995 del 18.06.2010, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 09.07.2010 ai numeri 28984/16459.

### **CRITERI DI STIMA**

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando

direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

Per quanto attiene le aree edificabili il valore viene pertanto ricavato, come da prassi con metodo di trasformazione, sulla base dei costi da sostenere, degli utili e dei ricavi, calcolati sulla base dei prezzi correnti nel mercato attuale; le aree edificabili al contrario degli immobili finiti che sono rivolti ad utilizzatori finali, sono unicamente rivolte ad imprenditori edili, che devono trasformare l'area impegnando risorse finanziarie proprie o più facilmente con accesso al credito (oggi ridotto anche come percentuali di finanziamento che dal 100% è sceso al 50% del valore) ed affrontare il mercato in fase di stasi, con tempi di vendita lunghi e incerti.

Questa situazione e l'elevata offerta di invenduto esistente sul mercato scoraggia nuove iniziative che si sviluppano solo per immobili particolari e di nicchia o per posizioni particolarmente appetibili o difficilmente esistenti sul mercato (località turistiche rinomate, edifici storici, immobili fronte lago o mare), negli altri casi le iniziative risentono della stagnazione delle vendite che comporta una dilatazione dei tempi di realizzo con conseguente incremento degli oneri finanziari; per questi motivi si conteggiano tali oneri pari al 10% circa, ipotizzando tempi di conclusione vendite di 48 mesi (4 anni dopo l'ultimazione lavori come sta avvenendo oggi).

Per quanto attiene ai costi, tenuto conto dei prezzi del periodo, vengono quantificati in:

costi di costruzione € 1.000 x mq di slp;

spese tecniche = 8% del costo di costruzione;

oneri comunali = pari a circa il 10% del costo di costruzione.

La slp viene calcolata ove non sia direttamente espressa dalle norme urbanistiche, dividendo il volume ammesso per l'altezza 3 ml.

\*\*\*\*\*

### **Orizzonte temporale**

Il mercato delle **aree edificabili** risulta complesso, in quanto legato sia all'eventuale modesta ripresa economica, sia alla possibilità di accesso al credito; tanto più questi elementi stenteranno in futuro, tanto minore sarà la ripresa del settore e tanto più difficile la collocazione delle aree sul mercato; in tali condizioni **l'ottica temporale di realizzo è di medio – lungo periodo** diversamente, in assenza di evidenti segnali di ripresa economica, l'accorciamento del periodo di vendita passa inevitabilmente attraverso una **riduzione di valore** che, come ormai sempre più spesso avviene nelle vendite di procedure concorsuali, può raggiungere percentuali di ribasso notevoli.

Viene di seguito riportata una stima realistica basata cioè su ipotesi di scarsa ripresa economica e difficoltà di accesso al credito.

### **STIMA**

In base ai criteri esposti nelle premesse, tenuto conto della ubicazione, della destinazione urbanistica, delle condizioni attuali di mercato, dei prezzi correnti in zona per immobili finiti e per aree urbanisticamente

assimilabili, è possibile formulare il seguente giudizio di stima.

Per il lotto in oggetto è prevista la seguente **slp complessiva**:

**Abitazioni Mq 2.363**

**Logge e portici Mq 520**

**Interrati Mq. 2.490**

Il valore di vendita di alloggi con medio grado di finitura nella zona si aggira sui 1.800 €/mq;

partendo da questo valore, considerando le logge e i balconi al 30% e gli interrati al 50 % e detraendo tutti i costi di costruzione si ottiene:

valore vendita appartamenti finiti	€/mq.1.800,00	
valore SLP appartamenti (2.363 x 1.800)=		€ 4.253.400,00
valore SLP logge e balconi ( 520 x 1.800 x 30%)=		€ 280.800,00
valore SLP interrati ( 2.490 x 1.800 x 50%)=		€ <u>2.241.000,00</u>
TOTALE=		€ 6.775.200,00
utile 15 % circa =		€ 883.000,00
oneri finanziari 10% circa=		€ 535.000,00
costo costruzione		
appartamenti (2.363 mq slp X 1.000 €/mq)=		€ 2.363.000,00
interrati (2.490 mq slp X 500 €/mq)=		€ 1.245.000,00
oneri comunali 10 % circa=		€ 236.000,00
spese tecniche 8% circa=		€ <u>288.000,00</u>
<b>valore dell'area=</b>		<b>€ 1.225.000,00</b>
<b><u>VALORE STIMATO (in medio-lungo periodo) € 1.225.000,00</u></b>		

N.B. Il valore sopra indicato è riferito ad un'ottica temporale di realizzo di medio – lungo periodo (3-4 anni), nel presupposto di una vendita in breve periodo l'accorciamento dell'orizzonte temporale passa inevitabilmente attraverso una **riduzione di valore** che viene stimata in **circa il 30%**, si ottiene quindi:

1.225.000,00 - 30 % = 857.500,00 €

**VALORE STIMATO DI REALIZZO (in breve periodo) € 850.000.00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 03.08.2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 9.000.000.00** a favore omissis e iscritta il 11.10.2005 n.59018/13210 quota capitale € 4.500.000,00; durata anni 25.
- 2) **ipoteca giudiziale di € 165.000.00** a favore omissis e iscritta il 15.04.2014 n.12191/1943 quota capitale € 142.705,81.
- 3) **ipoteca giudiziale di € 400.000.00** a favore omissis e iscritta il 28.10.2014 n.34362/5916 quota capitale € 319.920,98.
- 4) **ipoteca giudiziale di € 800.000.00** a favore omissis e iscritta il 19.01.2015 n.1459/152 quota capitale € 699.900,00.
- 5) **decreto di ammissione a concordato preventivo** a favore

Massa dei Creditori del concordato preventivo della società omissis e trascritto il 23.07.2015 n.25148/16251.

6) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore Massa dei Creditori del fallimento della società omissis trascritta il 04.04.2016 n. 12464/7852

\*\*\*\*\*

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

Il Comune di Brescia ha deliberato per la zona di Fiumicello valore ai fini I.M.U. € 500,00 per mq di S.L.P. vendibile e si ottiene quindi:

SLP 2.394 mq x 500,00 €/mq = **€ 1.182.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **BENI MOBILI RINVENUTI**

<b>AUTOCARRI</b>					
1	Autocarro Iveco 190 con Gru e ribaltabile	1	1990	--- OMISSIS	€ 10.000,00
2	Autocarro Iveco Daily 3 posti con ribaltabile	1	2003	--- OMISSIS	€ 3.500,00
3	Autocarro Iveco Daily 7 posti con ribaltabile	1	2002	--- OMISSIS	€ 3.000,00
4	FIAT Punto Van	1	2008	--- OMISSIS	€ 3.000,00
<b>ATTREZZATURE E MACCHINARI EDILI</b>					
1	Gru Masol Mod. H.S. 35.10 Matr. 7198 automontante	1	2005		€ 6.000,00
2	Gru FM 1250 City Matr. 14760 tradizionale	1	2004		€ 8.000,00
3	Muletto Eurocosmec ER 200 83009	1			€ 2.000,00
<b>ARREDI E ATTREZZATURE UFFICIO</b>					
1	Scrivanie in legno chiaro 160X80			2	€ 150,00
2	Scrivanie smontabile in legno chiaro			1	€ 50,00

3	Armadio metallico bianco 100X200	3	€ 60,00
4	Armadio metallico bianco 100X90	3	€ 30,00
5	Armadio metallico 160x200	1	€ 20,00
6	Armadio metallico 160X90	1	€ 10,00
7	Cassettiera metallica bianca	1	€ 20,00
8	Mobili mensola 160X45	2	€ 30,00
9	Fotocopiatrice stampante multifunzione Ricoh MP C2000	1	€ 300,00
10	Centralino telefonico con 7 apparecchi Samsung	1	€ 250,00
11	Computer Asus con schermo Benq	1	€ 100,00
12	Macchina per caffè Lavazza	1	€ 20,00
13	Frigobar VF	1	€ 20,00
14	Scrivania in legno con poltrona 180X80	1	€ 50,00
15	Mobile legno 200x170	1	€ 50,00
16	Scrivanie legno 160x85 con poltrona	2	€ 140,00
17	Mobile in legno 200X170	2	€ 160,00
18	Scrivania per computer 100x50	1	€ 40,00
19	Mobile metallico bianco 120X200	1	€ 20,00
20	Mobile legno bianco 95x145	1	€ 20,00
21	Computer Asus e schermo Asus	1	€ 80,00
22	Computer HP con schermo Benq	1	€ 80,00
23	Telefax Samsung	1	€ 20,00
24	Tavolo Marmo con sedie 220x90	2	€ 150,00
25	Mobili in legno bianco 75x95	5	€ 100,00
26	Mobili in legno bianco 145x95	5	€ 150,00
27	Scrivania ovale in legno con sedie	1	€ 50,00
28	Scrivania in legno bianca 175X90 con poltrona	2	€ 200,00
29	Computer Asus con schermo Asus	1	€ 80,00
30	Stampante Epson Photo 950	1	€ 30,00
31	Scanner Epson V200	1	€ 20,00
<b>TOTALE VALORE BENI MOBILI</b>			<b>€ 38.000,00</b>

## **TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI**

<b>IMMOBILI IN DITTA A OMISSIS</b>	
<b>BRESCIA</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore €</b>
Area Edificabile Via Rose	<b>850.000,00</b>
<b>BENI MOBILI IN DITTA A OMISSIS</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore €</b>
Vari autoveicoli e macchinari edili	<b>38.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>888.000,00</b>

Brescia, 31.03.2016

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica e concessioni edilizie:

- 1) area edificabile in Brescia
- 2) beni mobili

