

Dott. Arch. MASSIMO GRENA
via Firenze n° 28 - Palazzolo Sull'Oglio (BS)
Telefono e Fax 0307386179 - E-mail: cartoe.srl@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Brescia n° 1032



PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA

IMMOBILI in comune di Erbusco (BS) Fraz. Zocco, Via De Gasperi n. 17
Procedura Fallimentare n. 118/2017 – Sentenza del 12/06/2017

Intestazione Pratica: -

Data Sopralluogo: 3 febbraio 2020 – 26 febbraio 2020 – 29 ottobre 2020 – 25 gennaio 2021

Regione: Lombardia

Provincia: Brescia

Comune: Erbusco (Abitanti: 8.640)

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n° 17

Utilizzo: Industriale - Produttivo

Destinazione d'Uso: Produttiva

Ufficio secondario
P.le Parronchi Tonoletti 7
25036 Fraz. San Pancrazio
Palazzolo sull'Oglio (BS)
www.notaioerbusco.it

Via F.lli Forcellini 3
25122 Brescia
Tel 030 37 75 199
Fax 030 37 51 264
notaio@notaiotufano.it

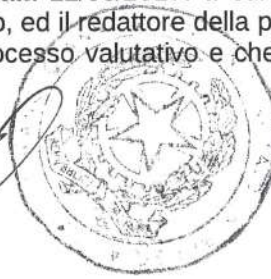
Tufano
NOTAIO
IN BRESCIA



ANALISI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Introduzione

La presente relazione di stima è redatta dall'Architetto MASSIMO GRENA sulla base dell'incarico ricevuto in data 30/01/2020 dal Dott. Mauro Salvinelli, Curatore del fallimento nominato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 12/06/2017. Il curatore ha fornito documentazione preliminare inerente i titoli di possesso, ed il redattore della perizia, ha eseguito i sopralluoghi ed ha raccolto i dati necessari per il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.



Incarico

L'incarico di valutazione è assunto dall'Architetto Massimo Grena, con studio in Palazzolo Sull'Oglio (BS) in via Firenze n° 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1032.

Scopo della valutazione

La valutazione è stata richiesta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in analisi.

Standard di valutazione

La stima in oggetto è stata effettuata secondo gli standard internazionali nel rispetto dei processi operativi redatti in conformità alle norme che assicurano massima trasparenza, indipendenza ed oggettività professionale.

Documentazioni

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base delle documentazioni ricevuta o reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco.

Esclusioni

In accordo con il committente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di esame dello stato d'inquinamento aereo e del suolo. Si è tuttavia tenuto conto, nella determinazione del valore dei cespiti, della quantità di materiale da rimuovere ad oggi presente sia all'interno che all'esterno degli edifici. Questo materiale consiste in rifiuti indifferenziati di carattere industriale che allo stato attuale non risultano classificabili.

Le attività svolte nel presente documento si limitano all'analisi delle caratteristiche degli immobili ed all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione del valore di mercato.

Sono esclusi dalla presente stima i beni non immobili presenti negli edifici quali: attrezzature generali, arredi, mobili suppellettili, macchinari, automezzi o altri mezzi di trasporto in genere, beni immateriali e beni di terzi.

Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti sono state assunte informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale o tramite accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate "SISTER" per effettuare le necessarie ispezioni ipo-catastali. Si declina ogni responsabilità relativamente ad eventuali inesattezze presenti nella documentazione reperita per quanto queste possano influenzare la valutazione finale.

Indipendenza

L'Architetto Massimo Grena non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

Copyright

La presente relazione è stata effettuata per uso del curatore fallimentare per permettere allo stesso di porre in vendita il cespite al valore il più possibile vicino a quello di mercato e non potrà essere divulgata a terzi senza preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

Limiti della valutazione

Costanza del momento di mercato, qualità delle informazioni, forte motivazione alla vendita.

Assumptions - Principali dati e documenti acquisiti

Nella relativa sezione "Documenti in possesso", vengono elencati tutti i documenti che sono stati acquisiti al momento dell'incarico ed eventuali ulteriori documenti che sono stati raccolti in fase di sopralluogo.

Nell'esecuzione della presente relazione di stima, sono state ipotizzate le seguenti situazioni:

- Regolarità, adeguamento alle normative vigenti e certificazione degli impianti esistenti.
- Insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espressi che limitino la vendibilità e la piena fungibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile oggetto della presente valutazione è parte di un più ampio edificio a destinazione industriale produttiva, situato nella frazione "Zocco" del comune di Erbusco (BS), in via Alcide De Gasperi al civico n° 17; Il cespite è composto da due distinte unità immobiliari collegate tra loro ed è stato utilizzato fino al 2017 come unità produttiva della ditta

che qui svolgeva la propria attività produttiva di fonderia. L'immobile è pervenuto in proprietà alla sopra citata -

, con atto pubblico a rogito del Notaio Enrico Tabalappi in Rovato (BS) in data 20/10/2005, Repertorio n° 51930.

Gli immobili sono inseriti in un ampio comparto territoriale con destinazione urbanistica industriale produttiva, posto sul confine comunale di Erbusco e Palazzolo sull'Oglio.

Allo stato attuale, gli immobili sono inutilizzati, in stato di abbandono, e contengono al loro interno una notevole quantità di terriccio e scorie da lavorazioni di fonderia tale da non permetterne in alcun modo l'uso senza una preventiva loro completa rimozione. Anche le operazioni di rilevamento e controllo risultano non facilmente eseguibili vista l'impraticabilità dei luoghi.



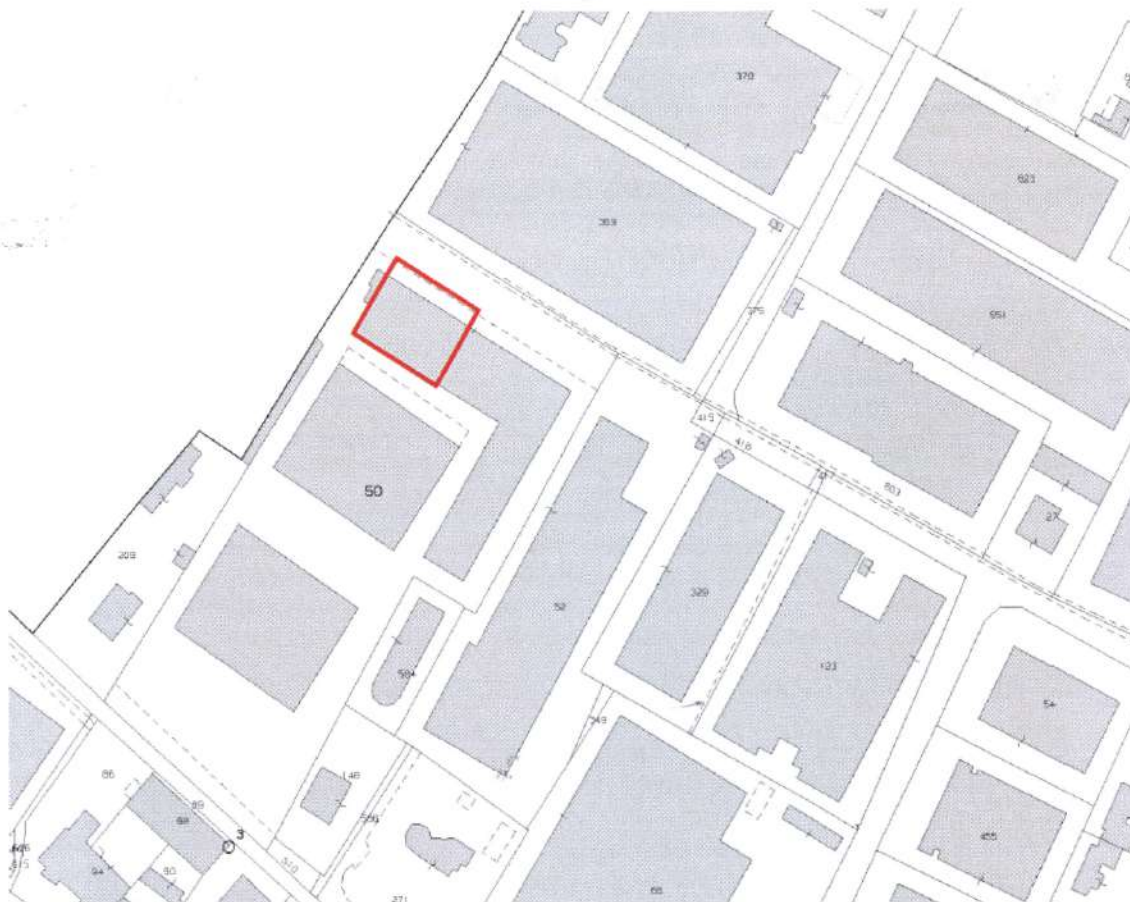
FOTOGRAFIA DELLA FACCIATA NORD – PROSPETTO SU VIA DE GASPERI



FOTOGRAFIA DELLA FACCIATA SUD – PROSPETTO SU CORTE DI ALTRA PROPRIETA



IDENTIFICAZIONE CATASTALE



ESTRATTO DALLA MAPPA CATASTALE N.C.T. - Foglio n° 5

Al Catasto dei Fabbricati del comune di Erbusco (BS) l'immobile è individuato con due distinte unità immobiliari:

1. Sezione NCT, Foglio n° 5, Particella n° 50, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 2, Superficie mq. 314, Rendita Catastale € 486,50. Questa classificazione deriva dalla scheda catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Brescia, che rappresenta la situazione come risultante dalla dichiarazione di variazione presentata dal geom. Giuliano Pagani in data 14/03/2003 prot. n° 81756, e riproduce lo stato effettivo dei luoghi che si riscontrra anche alla data odierna.
2. Sezione NCT, Foglio n° 5 Particella n° 50, Subalterno 14, Categoria C/2, Classe 2, Superficie mq. 314, Rendita Catastale € 486,50. Detta classificazione deriva dalla scheda catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Brescia, che rappresenta la situazione come risultante dalla dichiarazione di variazione presentata dal geom. Giuliano Pagani in data 22/09/2005 prot. n° BS0288067, e riproduce lo stato effettivo dei luoghi che si riscontrra anche alla data odierna.

E' pertanto verificata la conformità tra la situazione reale e quanto presente sulle planimetrie catastali.

Entrambe le unità immobiliari risultano catastalmente in ditta alla società

In ditta alla stessa società
seguinte unità immobiliare:

risulta anche la

1. Sezione NCT, Foglio n° 5, Particella n° 50, Subalterno 16, Categoria F/3, Area Urbana di Superficie mq. 556. Questa area risulta esterna alla recinzione e di fatto adibita a strada ad uso pubblico.

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Completato da: Maurizio Gianbattista Isoritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3647		Protocollo n. BS0262737 del 25/11/2016 Tipo Mappale n. 223627 del 22/10/2016	
Comune di Erbusco Sesione: NCT Foglio: 5 Particella: 50		Scala 1 : 1000	
Dimostrazione grafica dei subalterni			
<p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA</p> <p style="text-align: center;">mapp.369</p> <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO PRIMO</p> <p style="text-align: center;">mapp.52</p>			



STRALCIO DA ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2020

Data: 28/02/2020 - Ora: 08.54.37 Segue
Visura n.: T17641 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ERBUSCO (Codice: D421) Provincia di BRESCIA.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ERBUSCO(Codice D421) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	5	50	6			C/2	2	314 m ²	Totale: 335 m ²	Euro 486,50	VIA CONSOLARE n. 50 piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	NCT	5	50	14			C/2	2	314 m ²	Totale: 346 m ²	Euro 486,50	VIA CONSOLARE n. 50 piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 628 Rendita: Euro 973,00

Trattazione degli immobili indicati al n. 1



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2020

Data: 28/02/2020 - Ora: 08.54.37 Fine
Visura n.: T17641 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ERBUSCO(Codice D421) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	5	50	16			area urbana		556 m ²			VIA CONSOLARE n. 50 piano T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/09/2005 protocollo n. BS0289067 in atti dal 22/09/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 92023 1/2005)	



Data: 27/02/2020 - n. T28076 - Richiedente: PLCGNN64E11G264J

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 000081756 del 14/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco

Via Consolare

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 5

Particella: 50

Subalterno: 6

Compilata da:
Pagani Giuliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3835

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2020 - n. T28076 - Richiedente: PLCGNN64E11G264J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2020 - Comune di ERBUSCO (D421) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 50 - Subalterno: 6 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0288067 del 22/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco

Via Consolare

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 5
Particella: 50
Subalterno: 14

Compilata da:
Pagani Giuliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3835

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

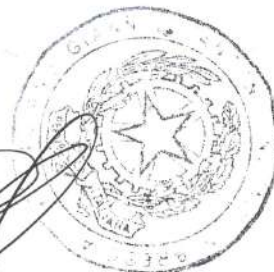


Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2020 - n. T28078 - Richiedente: PLCGNN64E11G264J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2020 - Comune di ERBUSCO (D421) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 50 - Subalterno: 14 >

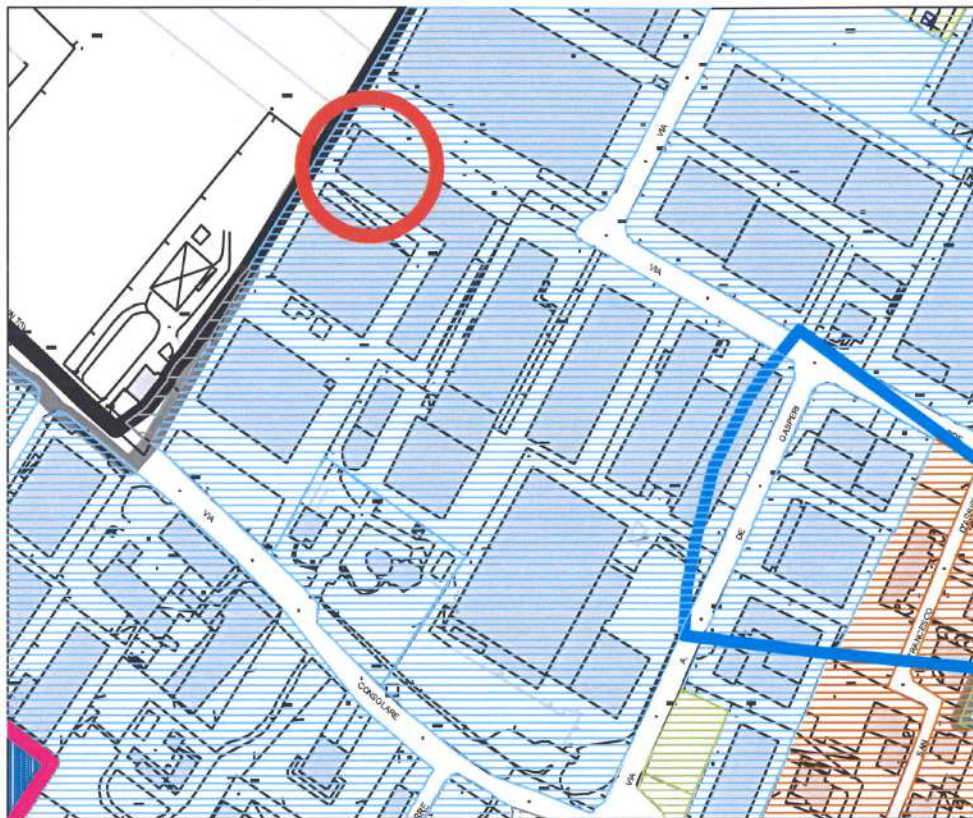


CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Erbusco classifica la zona come T.U.C. "P" - AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Non sono presenti vincoli di carattere urbanistico, ambientale o paesaggistico.

Lo stesso Piano di Governo del territorio classifica l'area in zona con "Sensibilità Paesaggistica" di "CLASSE 1 – Sensibilità paesistica molto bassa"



ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.G.T.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati originariamente edificati in forza della Concessione Edilizia n° 96/82 prot. n° 1631 del 21/07/1982.

Successivamente sono stati eseguiti dei lavori consistenti in piccole modifiche interne e di modifica di alcune aperture esterne in forza della Concessione Edilizia n° 103/96 prot. n° 3666 del 17/09/1996.

Non risultano difformità tra quanto esistente in sito e quanto rappresentato sugli elaborati di cui ai sopra citati titoli abilitativi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari in oggetto non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica. Considerato lo stato dei luoghi e l'inesistenza di qualsiasi tipo di impianto di climatizzazione, vista la classificazione catastale C/2 magazzino delle due unità immobiliari, non sussistono gli obblighi di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di depositi/magazzini il cui normale utilizzo non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione ai sensi dell'art. 3.2 lettera d), dell'allegato al Decreto della Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile della Regione Lombardia n° 6480 del 30/07/2015, recante disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della D.G.R. Lombardia n° X/3868 del 17.7.2015.

DESCRIZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI E DELLO STATO DEI LUOGHI

Come già richiamato in precedenza le due unità immobiliari sono parte di un edificio produttivo con tipologia di capannone industriale edificato con struttura e pannelli di tamponamento esterno prefabbricati. Nello specifico l'edificio è costituito da pilastri C.A. Prefabbricato, Travi a



timpano di copertura in C.A.Prefabbricato, Tegoli di copertura a doppia T in C.A.Prefabbricato e tamponamenti esterni un pannelli prefabbricati verticali con finitura interna liscia "fondo cassero" e finitura esterna lavorata a scanalature irregolari. La copertura è completata da lucernari zenitali in materiale ondulato traslucido e da impermeabilizzazione costituita da lastre di fibrocemento-amianto.

Le due unità immobiliari hanno ciascuna un portone metallico scorrevole di accesso sulla corte esclusiva prospettante la via De Gasperi.

Gli infissi delle finestre sono con telaio metallico e vetro retinato.

Tra le due singole unità immobiliari oggetto della presente valutazione esiste un parziale elemento di separazione costituito da una muratura in blocchi di CLS per una altezza di circa 3 ml con sovrastanti elementi trasparenti del tipo "U-glass".

Anche la separazione tra l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 e la porzione di immobile di altra proprietà è costituita da muratura in blocchi di CLS per una altezza di circa 3 ml con sovrastanti elementi trasparenti del tipo "U-glass".

In entrambe le unità immobiliari sono presenti un piccolo vano interno in muratura adibito ad ufficio ed un servizio igienico con antibagno.

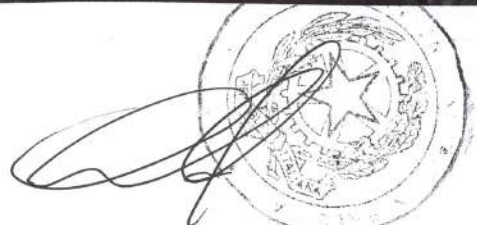
Non sono più presenti impianti tecnologici funzionanti.



FOTOGRAFIA DELL'ANGOLO NORD-OVEST



FOTOGRAFIA DELL'INTERNO





FOTOGRAFIA DELL'INTERNO



FOTOGRAFIA DELL'INTERNO

Sia nel cortile pertinenziale esterno che all'interno del fabbricato sono stati abbandonati scarti di lavorazione, attrezzature e rifiuti che impediscono totalmente l'utilizzo o anche la semplice fruizione degli immobili.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 è separata da altra proprietà mediante una muratura divisoria interna in blocchi di CLS a vista e da pannelli in policarbonato; questa muratura di separazione è interessata da parziali crolli e si presenta disconnessa ed in precarie condizioni statiche; la proprietà confinante ha infatti realizzato, sul proprio suolo, una provvisoria parete di contenimento in attesa di interventi sulla muratura stessa le cui spese saranno da suddividere per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

SERVITU' PREGRESSE

Le aree pertinenziali scoperte poste a nord degli edifici sono delimitate da una recinzione composta da muro in CLS con sovrastante inferriata metallica.

L'area urbana di cui al subalterno 16, esterna alle recinzioni, risulta di fatto una superficie già adibita a strada ad uso pubblico.

Il cortile pertinenziale dell'unità immobiliare identificata al subalterno 14 è gravato da una servitù di transito a favore dell'ente gestore della rete elettrica (GSE) per l'accesso alla cabina elettrica di trasformazione esistente identificata con il subalterno 4 del mappale n° 50.

VALUTAZIONI

Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto della specifica e particolare condizione di mercato, della zona in cui essi sono situati, del grado di commercialità degli stessi e di tutti gli elementi determinanti il valore di un cespite quali:

- Localizzazione all'interno del territorio comunale
- Vie di accesso
- Destinazione d'uso
- Grado di finitura
- Stato di conservazione e manutenzione
- Fruibilità dei luoghi

Visto l'attuale impossibilità all'utilizzo degli immobili dovuta alla presenza di scorie, rifiuti industriali e materiale di scarto presente in sito, si dovrà considerare anche l'eventuale costo necessario per lo smaltimento e per eventuali opere di bonifica. A tale riguardo si è richiesto uno specifico preventivo di spesa ad una ditta specializzata nello smaltimento dei rifiuti presenti che verrà di seguito indicato.

Per la determinazione dei valori si sono inoltre considerati gli importi unitari dei valori immobiliari resi pubblici:

- sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e riferiti ai valori indicati negli atti di compravendita di immobili simili nel comune di Erbusco ed in comuni limitrofi
- sui siti di agenzie immobiliari operanti sul territorio
- sui listini degli osservatori immobiliari di Camera di Commercio

La valutazione viene effettuata distinta per le singole unità immobiliari. L'area urbana identificata al subalterno 16 non viene considerata ai fini della presente valutazione in quanto area non più nella disponibilità, anche parziale.

SINTESI DI PERIZIA DEL CESPITE

UNITA' IMMOBILIARI Foglio NCT/5 Mappale 50 Sub. 6 e Sub. 14 - DESCRIZIONE

Magazzini adibiti anche a laboratori ciascuno costituiti da un unico ambiente produttivo al piano terra avente con piccolo vano ad ufficio e servizio igienico con antibagno.

- Unità Foglio NCT/5 Mappale 50 Sub. 6 - Dimensioni planimetriche di ml. 14,50 x 21,90 per una Superficie lorda complessiva di mq. 317,00. Altezza misurata sottotrave di ml. 5,40. Area pertinenziale scoperta di superficie mq. 170,00.
- Unità Foglio NCT/5 Mappale 50 Sub. 14 - Dimensioni planimetriche di ml. 14,50 x 21,90 per una Superficie lorda complessiva di mq. 317,00. Altezza misurata sottotrave è di ml. 5,40. Area pertinenziale scoperta di superficie mq. 170,00.

Entrambe le unità immobiliari risultano in un appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione; sono sostanzialmente inalterate dall'epoca della loro costruzione sia per quanto riguarda la composizione architettonica che nella distribuzione degli spazi interni; non sono presenti impianti tecnologici funzionanti (elettrico idrosanitario e di riscaldamento) e pertanto non esistono dichiarazioni di conformità in corso di validità.

Allacciamenti alle reti infrastrutturali:

Allaccio alla Rete Idrica pubblica: Non Presente

Allaccio alla Rete Elettrica: Non Presente

Allaccio alla Rete Gas Metano: Non Presente

Allaccio alla Rete di Telefonia fissa: Non Presente

Allaccio alla Rete Fognaria: Presente

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) l'unità immobiliare è compresa in zona T

"P" - AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

CARATTERISTICHE IMMOBILE

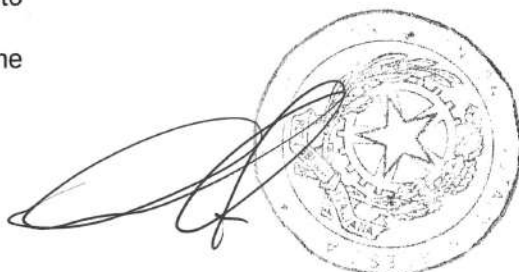
Stato d'uso e Conservazione: Sufficiente

Fruibilità: Non Utilizzabile Subito

Qualità Edificio: Bassa

Conformità Catastale: Conforme

Epoca di Costruzione: 1982



Epoca di Ristrutturazione complessiva: Nessuna ristrutturazione successiva

Presenza Amianto: Presente

Qualità Rispetto al Contesto: Adeguato

Qualità Immobile: Bassa

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione: Periferica – Industriale Produttiva

Destinazione d'Uso Prevalente: Industriale Produttiva

Accessibilità: Strada Urbana Secondaria

Trasporti Pubblici: Nelle immediate vicinanze non sono presenti linee di trasporto pubblico

Altri Servizi:

Qualità Zona: Bassa

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Posizione Vs. Contesto: Coerente

Parte di un Complesso: No – Edificio adiacente ad altri fabbricati ma completamente indipendente

Nr. Fabbricati: 1

Piani Fuori Terra: 1

Piani Entro Terra: 0

Area Condominiale: Nessuna

DISPONIBILITÀ

Occupazione: Libero

Titolo Occupante: Curatore Fallimentare.

CARATTERISTICHE GENERALI

Strutture Portanti verticali: Pilastrini prefabbricati - Conservazione: Buona

Strutture Portanti orizzontali: Travi e tegoli in C.A.P. - Conservazione: Buona

Copertura: Falde inclinate con copertura in lastre di fibro-amianto - Conservazione: Non Sufficiente

Facciate: Finitura dei Pannelli prefabbricati - Conservazione: Buono

Finiture Esterne: Non influenti

Serramenti Esterni: Metallo - Conservazione: Non Sufficiente

Tipo Recinzione: Muratura ed inferriata

Portierato: Non Presente

Vano Scale: Non presente

Ascensore: Non Presente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Impianto Elettrico: Non presente

Impianto idro-sanitario: Non funzionante

Impianto di Riscaldamento: Non presente

Impianto di Condizionamento: Non Presente

Pavimento: Battuto di Calcestruzzo - Conservazione: Non Sufficiente

Finiture: Non influenti

Serramenti interni: Non presenti

Stato Manutentivo: Sufficiente

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE

Conformità alla planimetria catastale: Conforme

REGOLARITÀ URBANISTICA

Conformità ai titoli abilitativi: Conforme

SUPERFICI

Locali al Piano Terra – Unità di cui al Sub. 6:

Slp mq. 317,00

Area scoperta pertinenziale recintata – Unità di cui al Sub. 6:

Sup. mq. 170,00

Locali al Piano Terra – Unità di cui al Sub. 14:

Slp mq. 317,00

Area scoperta pertinenziale recintata – Unità di cui al Sub. 14:

Sup. mq. 170,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Piano terra: Slp mq. 634,00 x coef. 1,00 - Sup. convenzionale mq. 634,00

Area pertinenziale: Slp mq. 340,00 x coef. 0,15 - Sup. convenzionale mq. 51,00

Totale della superficie convenzionale

mq. 685,00

COMMERCIALIZITÀ

Profilo possibile acquirente: Operatore nel settore produttivo - Privato - Operatore finanziario.

Grado di Commercialità: Medio.

Tempo di vendita: Non stimato

INDAGINE DI MERCATO

Importo unitario per immobili con destinazione produttiva riferiti a costruzioni nuove realizzate con gli standards normativi e qualitativi in vigore alla data odierna:

Minimo	500,00 €/mq
Massimo	800,00 €/mq
Medio Ponderato	650,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE

Determinazione del valore dell'immobile corretto parametrato con vetustà, grado di conservazione e manutenzione, finiture interne ed esterne, necessità di eventuali interventi di ristrutturazione e messa a norma:

Importo unitario di Partenza:	€ 650,00
Coefficiente di zona (frazione periferica):	0,95
Coefficiente di riduzione per vetustà:	0,75
Coefficiente di riduzione per grado di manutenzione:	0,80
Coefficiente di riduzione per grado di finitura:	0,80
Importo unitario definito	€ 296,40
Importo unitario arrotondato	€ 290,00
Sup. lorda convenzionale: mq. 685,00	x Importo unitario € 290,00 = € 198.650,00

(Euro Centonovantottomilaseicentocinquanta/00)

ONERI ECONOMICI PER BONIFICA E SMALTIMENTO RIFIUTI

Sono stati effettuati alcuni sopralluoghi in sito, anche con l'assistenza di ditte specializzate nello smaltimento e nella bonifica di rifiuti industriali, che hanno fornito indicazioni inerenti i possibili costi derivanti da queste operazioni. Allo stato attuale dei fatti, senza specifiche, approfondite e costose opere di analisi preliminare non è possibile determinare con ragionevole certezza la spesa necessaria per queste opere.

Si forniscono pertanto di seguito alcune indicazioni inerenti le stime di massima elaborate:

a) rimozione e smaltimento di rifiuti ingombranti non speciali e non pericolosi (assimilabili a rifiuto urbano indifferenziato) presenti nel cortile esterno degli immobili: si tratta di materiale plastico, gomma, EPS, metalli, legname, inerti parzialmente contenuti in sacconi FIBC in polipropilene (Big Bags) ed in parte dispersi sull'area. La quantità di materiale è valutabile in circa 180/200 mc di rifiuto indifferenziato; il costo preventivato compreso le opere di raccolta dei rifiuti dispersi è stimato in circa € 35.000,00

b) rimozione e smaltimento di sabbie derivanti da processi produttivi di fonderia: si tratta di scarti recuperabili denominati "anime" derivanti da processi di fusione di metalli (per lo più ghisa) che sono stati abbandonati all'interno delle costruzioni ed occupano praticamente tutta la superficie degli immobili. Sono stimate circa 1200 Ton. di materiale per un costo preventivato in € 42.000,00;

c) smaltimento di liquidi oleosi (materiale presumibilmente necessario ai processi di fonderia) abbandonati all'interno degli edifici e presenti in contenitori di materia plastica o in fusti metallici: sono presenti circa 40 vasche alcune delle quali piene di sostanza ed altre contenenti solamente un fondo di liquame. La determinazione del costo di smaltimento dipende dal tipo di sostanza contenuta nei tanck ad oggi non determinabile; presupponendo uno smaltimento di rifiuto classificabile come "inquinante potenzialmente pericoloso" è stimato un costo di smaltimento di circa € 45.000,00

d) rifiuti liquidi non identificabili contenuti in fusti metallici (barili) o latte: si tratta di liquami oleosi, di idrocarburi e di vernici abbandonate sia all'interno che all'esterno dei fabbricati. Anche per questi rifiuti non essendo possibile determinare le sostanze contenute nei fusti e nelle latte si presuppone di dover smaltire un rifiuto classificabile come "inquinante potenzialmente pericoloso" con un costo di circa € 12.000,00

Sono stimati complessivamente oneri economici necessari per rendere possibile la fruizione degli immobili per un importo di € 134.000,00



RIEPILOGO DELL'IMPORTO FINALE DELLA STIMA

Importo del valore complessivo del cespite determinato in base alla superficie convenzionale ed all'importo unitario risultante dalle analisi € 198.650,00
Importo stimato per la bonifica degli immobili € 134.000,00

Totale del valore di stima € **64.650,00**
(Euro sessantaquattromilaseicentocinquanta/00)

NON SI PRODUCONO ALLEGATI

Palazzolo Sull'Oglio, 10 febbraio 2021

IN FEDE


(Timbro e Firma del Professionista)



Repertorio N. 156164

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE
(art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici febbraio duemilaventuno.

11.02.2021

In Palazzolo sull'Oglio, frazione San Pancrazio, piazzale Parroci Tonoletti n. 7.

Avanti a me dottor GIANNI TUFANO, notaio in Brescia, con studio in via Fratelli Porcellaga n. 3, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

E' PRESENTE

l'arch. GRENA MASSIMO, nato ad Erbusco (BS) il 3 marzo 1962, residente in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Ancona n. 22, Codice Fiscale: GRN MSM 62C03 D421B, con studio in Palazzolo sull'Oglio, via Firenze n. 28; iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1032.

Il costituito, **della cui identità personale io notaio sono certo**, dichiara di avere richiesto la mia opera perché intende asseverare con giuramento la relazione di stima che precede, redatta in data 10 febbraio 2021 richiesta dal dott. Mauro Salvinelli, Curatore del fallimento _____, con sede in Erbusco, relativa alla valutazione di mercato degli immobili di proprietà del Fallimento _____ siti in _____

Detto documento consta complessivamente di n. 7 (sette) fogli scritti su n. 14 (quattordici) facciate.

Aderendo alla richiesta dell'intervenuto, io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la seguente formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, composto di un foglio scritto in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su *due* pagina, e ne ho dato lettura alla parte che lo approva.

