

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



Fallimento n.19/2014 - [REDACTED] con

sede in [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Raffaele Del Porto

Curatore: Dr. Giovanni Mostarda



PERIZIA DI STIMA

del complesso immobiliare industriale sito in Polaveno (BS) via Ome n°21

Per incarico della Procedura Fallimento n.19/14 - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], rappresentata dal curatore Dr. Giovanni Mostarda, come da verbale di Giuramento in data 11 marzo 2014 innanzi al G.D. Dr. Raffaele Del Porto sono comparsi il Curatore dr. Giovanni Mostarda, ed il perito, ing. Gianluigi Pelizzari,al quale viene affidato il seguente incarico dopo aver prestato giuramento: "Relativamente al fallimento personale dei signori [REDACTED] [REDACTED], soci della società fallita [REDACTED] [REDACTED], determini

l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato dei beni immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, nonché di ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli stessi.

Qualora altri soggetti siano comproprietari degli immobili pro indiviso con i soci della società fallita, l'esperto accerti



l'entità delle quote indivise di spettanza dei soci. Indichi, infine, effettuata ogni ricerca ritenuta necessaria in tal senso:

* natura di ogni immobile;

* Comune in cui si trova ogni immobile, numero della partita catastale, estremi di provenienza dei mappali - laddove esistano - ed i confini;

* se risultano iscritte ipoteche o trascritti diritti di usufrutto, servitù o atti e diritti di qualunque genere. Accerti, inoltre, l'esperto se vi siano costruzioni non ancora censite o denunciate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Qualora un immobile non risulti denunciato, predisponga la necessaria documentazione, nel caso in cui ciò sia possibile, e, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esegua l'accatastamento e depositi successivamente le ricevute delle denunce eseguite.

Provveda, infine, a determinare gli elementi per il calcolo dell'Ici ed alla trascrizione della sentenza di fallimento sugli immobili oggetto di stima."

Il sottoscritto Ing. Gianluigi Pelizzari, con studio in Rezzato via Cavour 4, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia con n° 1699, ha proceduto ai sopralluoghi e alle opportune ricognizioni documentali per la determinazione del valore commerciale attuale del complesso in epigrafe, completo dei suoi impianti "civili" fissi.

1. Ubicazione

Il compendio immobiliare in rassegna è localizzato all'inizio dell'abitato della frazione San Giovanni nel Comune di Polaveno, a confine con il Comune di Brione, posto tra le

strade che conducono rispettivamente a Ome e a Brione, nelle immediate vicinanze del cimitero.

Confina a Nord e a Est con un'area pianeggiante non edificata destinata a Servizi ed Attrezzature pubbliche, a Sud con la zona di rispetto cimiteriale, ad Ovest con area boschiva del Comune di Brione.

La frazione di San Giovanni di Polaveno è una piccola realtà insediativa (circa 1000 abitanti), a prevalente vocazione artigianale, posta a circa 600 m s.l.m., inserita tra i rilievi che separano la Valtrompia da bacino sud-orientale del lago d'Iseo e per questo mal servita a livello infrastrutturale e con accesso disagiata per quanto d'interesse industriale e artigianale .

L'accesso alla proprietà è posto in angolo Sud-Est della strada proveniente da Ome all'ingresso sul territorio comunale di Polaveno.

2. Risultanze catastali

La ditta [REDACTED] al Catasto Terreni di Brione risulta intestataria delle particelle 344 , 347 , 349 del foglio 2, per una superficie totale catastale di 500 m² ; in data 22/07/2004 con ric. N° 248233 è stata presentata in catasto una denuncia di cambiamento con un "tipo mappale" con la fusione delle stesse nel mapp. 344 e l'inserimento su questo della nuova cabina elettrica (come rileva in mappa catastale). La pratica non è stata però perfezionata con la presentazione delle schede al catasto urbano, che pertanto non rileva il nuovo ente urbano.

Al Catasto Fabbricati di Polaveno risultano allibrate le seguenti particelle del foglio 19:

- | | | |
|---|----|------------|
| - mapp. 49 sub 8 cat. D/7 | RC | 9.626,00 € |
| - mapp. 49 sub 9 cat. A/3 Cl.6 Cons.4,5 vani | RC | 190,57 € |
| - mapp. 49 sub 10 cat. A/3 Cl.6 Cons.5,5 vani | RC | 232,92 € |

- mapp. 49 sub 11 cat. C/6 Cl.2 Cons. 223 mq RC 460,68 €

Dette unità immobiliari sono di proprietà per 1/3 ciascuno, dei signori [REDACTED] e [REDACTED], soci della ditta [REDACTED], il restante 1/3 è di proprietà della [REDACTED]. Detti Immobili provengono dalla dichiarazione di successione di [REDACTED] del 20/11/1991.

Lo scrivente ha rilevato una sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi.

Gli altri immobili indicati nella dichiarazione di successione sopra riportata, sono da tempo passati ad altre proprietà, come si evince dalla visure storiche allegate alla presente perizia.

3. Ispezioni ipotecarie e servitù

Le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato che gli immobili di proprietà nel Comune di Polaveno mapp. 49 sub. 8-9-10-11 sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie tutte a favore della Banca Cooperativa Valsabbina Soc. coop. a r.l. con sede in Vestone (BS) .:

- Ipoteca volontaria iscritta il 12/09/2002, Reg. 40424/8848 Rep.6400 Notaio Santosuosso Fabrizio in Gardone V.T. a garanzia di mutuo fondiario di Euro 800.000,00 rinegoziato il 28/10/2006 ann. 11496
- Ipoteca volontaria iscritta il 11/06/2004, Reg. 29839/6965 Rep.18794/4222 Notaio Santosuosso Fabrizio in Gardone V.T. a garanzia di mutuo fondiario di Euro 400.000,00 rinegoziato il 28/10/2006 ann. 11495
- Ipoteca volontaria iscritta il 25/01/2012, Reg. 3181/413 da Notaio Zampaglione Luigi in Vestone a garanzia di mutuo fondiario di Euro 400.000,00
- Sul mapp. 49 è presente una servitù di passaggio pedonale in aderenza alla recinzione a Nord a favore del mapp 180, fino al cancellino presente verso il mapp.161

4. Destinazione urbanistica



La proprietà individuata nel precedente paragrafo nel Comune di Brione risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di detto Comune all'esterno del perimetro del centro abitato. I mappali di proprietà della ditta [REDACTED] sono stati inseriti in zona D (Artigianale) per consentire la realizzazione della cabina elettrica a servizio dell'attività.

La proprietà individuata nel precedente paragrafo nel Comune di Polaveno risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di detto Comune all'interno del perimetro del centro abitato, in zona T.U.C.P. (Ambiti consolidati per attività produttive).

In detta zona sono ammesse le attività produttive di tipo a ciclo chiuso (con esclusione di quelle ritenute nocive e dannose) con annessi uffici e residenze di servizio. E' ammessa la destinazione commerciale per lo spaccio aziendale fino al 30% della SLP produttiva e comunque fino ad un massimo inderogabile di 600 mq, nonché destinazioni complementari compatibili .

L'edificazione è ammessa nel limite del 60% del rapporto di copertura.

5. Legittimità edilizia

L'edificato è legittimato da numerosi provvedimenti edilizi visionati dal sottoscritto che di seguito annota i più recenti :

- Conc. Ed. n°939 del 18.09.1997 prot. 4820 del Comune di Polaveno
- Variante n° 939/A del 14/04/1999 prot. 4073 del Comune di Polaveno
- D.l.A. prot. 987 del 17/03/1998 del Comune di Polaveno
- D.l.A. prot. 4075 del 28/10/1998 del Comune di Polaveno
- D.l.A. prot. 1260 del 02/08/2000 del Comune di Brione
- D.l.A. prot. 1589 del 09/05/2000 del Comune di Polaveno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. Descrizione

Proprietà in Polaveno: trattasi di un lotto recintato con piazzali per buona parte asfaltati con sussistenti edifici produttivi e palazzina posta in aderenza, ospitante gli uffici, i servizi e due appartamenti con relative autorimesse, il tutto in discreto/buono stato di conservazione.

L'attività produttiva fino ad ora svolta si inserisce nel settore della meccanica di precisione.

L'**edificio produttivo** è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato a due navate, con copertura a capriate a doppia pendenza al quale è stato addossato sul lato verso monte un corpo deposito, che risulta interrato per la parte a monte, con copertura in cemento armato a falda unica e interconnesso con le altre campate.

Detti capannoni sono privi di predisposizione per carriponte, le due campate principali hanno copertura in tegoli di cemento armato, manto superiore in lastre di cemento-amianto inertizzate e incapsulate con pannelli isolanti e manto a finire in guaina bituminosa ardesiata, mentre la zona deposito ha una soletta di copertura in c.a. inclinata impermeabilizzata, nella quale sono stati ricavati sei lucernari. I tamponamenti sui lati liberi presentano uno zoccolo in muratura intonacata sui quali poggiano i serramenti in alluminio; gli accessi, dotati di portoni di vario tipo, sono sui due fronti contrapposti; le pavimentazione interne sono in calcestruzzo industriale .

La navata posta in aderenza alla palazzina uffici, è lunga circa 42 m e larga circa 14 m con altezza utile di 4 m, alloggia un reparto di lavorazioni meccaniche di precisione, per l'accesso dei mezzi presenta due portoni posti sui due fronti contrapposti, uno recente a libro con pannelli sandwich in doppia lamiera isolata con ampi oblò rettangolari e l'altro metallico a due ante; vi sono poi due porte di comunicazione con una vetrata verso la palazzina uffici/spogliatoi. Al suo interno un angolo N/O è

presente un corpo soppalcato con struttura in profilati metallici e muratura che ospita due piccoli locali adibiti ad uffici tecnici e una zona con servizi e spogliatoi, il soppalco soprastante è aperto verso il reparto produttivo.

La navata centrale, è lunga circa 50 m e larga circa 14 m con altezza utile di 4 m, alloggia due reparti di lavorazioni meccaniche e zona carico/scarico merci provvista di monorotaia con paranco da 20 Q.li ; presenta sul fronte Est per l'accesso dei mezzi un portone a libro con pannelli sandwich in doppia lamiera isolata con ampi oblò rettangolari, mentre sul fronte opposto un tamponamento con una vetrata fissa.

La navata deposito, posta con un lato interrato a monte è lunga circa 50 m e larga circa 6,20 m con altezza variabile da 3,75 a 4,20 m ; per l'accesso dei mezzi presenta, sui fronti contrapposti, due portoni sezionali con pannelli sandwich in doppia lamiera isolata con oblò , è illuminato dai sei lucernari ricavati in copertura .

L'impiantistica degli edifici produttivi appare essenziale e in efficienza, ma non è stato possibile visionare le relative certificazioni di conformità; le zone dei reparti sono dotati di blindo sbarre per l'alimentazione delle macchine utensili con relativi quadri, l'illuminazione artificiale è realizzata con plafoniere appese a soffitto, il riscaldamento è garantito da aerotermi ad acqua calda alimentati da caldaia a gas dedicata; l'impianto di aspirazione è insufficiente, limitato a poche macchine utensili .

La palazzina uffici – servizi – abitazioni è costituita da un corpo di fabbrica addossato sul lato Nord alla prima navata del capannone prefabbricato e si sviluppa su tre piani (interrato, terra/rialzato, primo).

A piano terra: con ingresso dal fronte Est vi sono: l'ufficio amministrativo, i servizi e gli spogliatoi per il personale; i pavimenti sono in gres porcellanato, serramenti interni ed esterni in alluminio, bagni e spogliatoi con rivestimenti fino a 2 m;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sul fronte Ovest con accesso dal giardino e dal portico, vi è l'appartamento residenza del Sig. [REDACTED], di recente ristrutturazione interna, con sala, cucina, camera matrimoniale con cabina armadio, camera singola, bagno e ripostiglio, le finiture sono ottime e curate con pavimento in parquet per la zona notte e in marmo (rosa perlino) per la zona giorno e il bagno, serramenti interni ed esterni in legno questi ultimi con vetrocamera;

Al primo piano vi è l'appartamento, residenza della [REDACTED] (comproprietaria), con accesso indipendente a piano terra dal giardino e dal portico; presenta scala di accesso al primo piano esclusiva con gradini rivestiti in legno, ampia sala con angolo cottura e ripostiglio, corridoio con tre camere e ampio terrazzo sui lati Nord e Ovest. I pavimenti sono in gres porcellanato, e i serramenti interni ed esterni in legno questi ultimi con vetrocamera; questo appartamento è collegato agli uffici della ditta mediante porta presente nell'atrio esclusivo posto a piano terra e con scala esclusiva al piano interrato.

Il piano interrato presenta due ampi locali tra di loro interconnessi adibiti a cantina e autorimesse con accesso pedonale dalla scala esclusiva a servizio dell'appartamento del primo piano e accesso carraio assicurato da due basculanti motorizzate poste sul fronte Nord.

La palazzina edificata all'inizio degli anni '80 è stata ristrutturata ed ampliata negli anni 1998/99, presenta finiture curate, rivestimento dello zoccolo esterno in pietra e un discreto livello costruttivo. Le dotazioni impiantistiche sono buone, con impianto di riscaldamento a pavimento per gli uffici e l'appartamento a piano terra, mentre l'appartamento al primo piano è dotato di recente caldaia murale a gas autonoma stagna di tipo C con impianto a radiatori. Le finiture interne sono ordinarie per la zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it



uffici e spogliatoi e per l'appartamento al primo piano, mentre sono curate e di ottima qualità nell' appartamento al piano terra.

7. Consistenza

- Superficie del Lotto : = 5.100 mq
- Superficie del Lotto con destinazione PGT : "Ambiti produttivi" = 3.100 mq
- Superficie coperta edificata (corrispondente alla massima consentita) = 1.860 mq
- Edifici artigianali (capannoni con corpo servizi-spogliatoi interno): = 1.610 mq
- Uffici servizi e spogliatoi : = 107 mq
- Appartamento principale (residenza della ██████████) al 1° Piano:
(13,02+123,50+1/3*94,60) = 168 mq
- 2° Appartamento (██████████) a Piano Terra: = 100 mq
- Porticato a P.Terra in comune ai due appartamenti : = 38 mq
- Garage e cantina interrati : = 220 mq
- Cabina Elettrica esterna di 45 mq con area di pertinenza artigianale di circa 450 mq

8. Valori unitari di riferimento

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente del compendio immobiliare in rassegna, devono tenere conto:

- del costo di costruzione delle varie tipologie costruttive presenti
- delle difficoltà e della onerosità di adeguamento delle tipologie costruttive utilizzate alle nuove normative in materia di risposta delle strutture alle sollecitazioni sismiche e di contenimento dei consumi energetici;
- della collocazione in una zona oggettivamente distante dalle direttrici di grandi comunicazione;

- della sostanziale indivisibilità del compendio anche alla luce degli inevitabili disturbi che l'attività artigianale potrà inevitabilmente provocare alle unità abitative ad essa contigue con murature divisorie comuni;
- dell'onere di gestione energetica dell'edificio produttivo in considerazione della modesta coibentazione dell'involucro.

In esito a quanto precede, lo scrivente, ritiene che credibili valori unitari di riferimento estimativo, in un'ottica di continuità aziendale, vista la scarsa possibilità/opportunità di parziale riconversione/trasformazione urbanistica, si collochino tra i parametri unitari medio-bassi del vigente "Listino dei Valori degli Immobili", edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia presso la locale Camera di Commercio, da applicare alle consistenze sopra indicate.

Il sottoscritto pertanto seleziona i seguenti parametri unitari di stima, ricomprendendo negli stessi l'incidenza delle aree afferenti (piazzali, recinzioni ecc.) e degli impianti "civili" fissi:

- edifici produttivi 400 €/m²
- uffici e servizi 750 €/m²
- unità abitative 850 €/m²

9. Stima

Applicando alla consistenza determinata al paragrafo 7 i valori unitari individuati al precedente paragrafo, lo scrivente stima il valore di corrente mercato del complesso immobiliare sito in San Giovanni di Polaveno (BS) via Ome 21 come segue, naturalmente nell'ipotesi della sua piena disponibilità e commerciabilità:

- Edifici artigianali : 1.610 mq x 400,00 €/mq = € 644.000,00
- Uffici servizi e spogliatoi : 107 mq x 750,00 €/mq = € 80.250,00
- Appartamento principale al 1°P: 168 mq x 850,00 €/mq = € 142.800,00



- 2° Appartamento a P.T. : 100 mq x 850,00 €/mq =	€	85.000,00
- Porticato comune a P.T. : 38 mq x 1/3 x 850,00 €/mq =	€	10.766,67
- Garage e cantina : 220 mq x 1/3 x 850,00 €/mq =	€	62.333,33
- Cabina elettrica con area artigianale di pertinenza:	€	25.000,00

Totale	€	1.050.150,00

diconsi in cifra tonda **1.050.000,00** **Unmilionequantamila/00euro.**

Nella situazione di necessità di vendita del compendio nell'ambito di procedure concorsuali, alle considerazioni esposte nel paragrafo 8 vanno aggiunte le seguenti :

- l'andamento di mercato attualmente di grande debolezza, con una domanda minima nel comparto industriale, a fronte di un'ampia offerta di nuove edificazioni produttive libere e di edifici reliquati da attività produttive dismesse;
- l'intervenuta drastica contrazione dell'attività insediata;
- lo stato di crisi dello specifico comparto produttivo dell'azienda, per effetto sia dell'andamento problematico dell'industria delle costruzioni che della concorrenza internazionale: ciò ai fini di una stima in continuità d'opera dello stabilimento;
- del minimo interesse commerciale-immobiliare della zona e della poca adattabilità della tipologia d'immobile ad altre funzioni con significativi costi di smontaggio, demolizione, adeguamento: ciò ai fini di una stima con la ridotta riconversione terziaria consentita dal PGT

Per quanto sopra lo scrivente ritiene corretto moderare il totale suesposto in ragione del 25%, pervenendo quindi alla complessiva stima d'interesse di:

€ 1.050.000 – 25% = € 787.500,00

diconsi : **787.500,00 €** (**Settecentottantasettemilacinquecento /00euro.**)

Suddividendo quest'ultima valorizzazione nelle singole Unità Immobiliari si ottiene:

- Immobili nel Comune di Polaveno:
 - Edifici artigianali e relativi uffici: Fg.19 Mapp.49 Sub.8 Cat.D/7 = 543.110,00 €
 - Appartamento a P.T. : Fg.19 Mapp.49 Sub.9 Cat. A/3 = 63.740,00 €
 - Appartamento al 1°P e Portico: Fg.19 Mapp.49 Sub.10 Cat.A/3 = 115.160,00 €
 - Garage e cantina : Fg.19 Mapp.49 Sub.11 = 46.743,00 €
 - Immobili nel Comune di Brione:
 - Cabina elettrica con area artigianale di pert.za: Fg 2 Mapp144 = 18.747,00 €
- Sommano = 787.500,00 €**

Alla luce delle quote di proprietà esposte nel paragrafo 2 , i valori corrispondenti alle singole proprietà in considerazione di quest'ultima valorizzazione ridotta sono i seguenti :

- Proprietà [REDACTED] : 1/3 di €. 768.750,00 = 256.251,00 €
 - Proprietà [REDACTED] : 1/3 di €. 768.750,00 = 256.251,00 €
 - Proprietà [REDACTED] : 1/3 di €. 768.750,00 = 256.251,00 €
 - Proprietà ditta [REDACTED]: = 18.747,00 €
- Sommano = 787.500,00 €**

In conclusione si ricava il valore della quota relativa al fallimento che ammonta a:

€ (256.251,00 + 256.251,00 + 18.747,00) = **531.249,00 €**

10. Elenco allegati

- Localizzazione
- Visura C.Terr. Comune di Brione Fg. 2 mapp. 344-347-349
- Tipo Mappale per fusione nel mapp. 344
- Estratto mappa Comune di Brione Fg. 2 mapp. 344
- Visura C. Fabb. Comune di Polaveno Fg.19 mapp.49 Sub 8-9-10-11
- Estratto mappa Comune di Polaveno Fg.19 mapp. 49
- Planimetria C.Fabb. mapp. 49 sub. 8



- Planimetria C.Fabb. mapp. 49 sub. 9
- Planimetria C.Fabb. mapp. 49 sub. 10
- Planimetria C.Fabb. mapp. 49 sub. 11
- Copia Successione [REDACTED]
- Visure relative a immobili venduti dopo successione
- Ispezioni Ipotecarie e Note delle Iscrizioni Ipotecarie attive
- Estratto cartografia e legenda PGT Comune di Brione
- Estratto PR-NTA/PGT Comune di Brione
- Estratto cartografia e legenda PGT Comune di Polaveno
- Estratto PR-NTA/PGT Comune di Polaveno
- Frontespizi dei provvedimenti edilizi più recenti
- Estratto listino valori immobiliari CCIAA di BS per Polaveno
- Documentazione fotografiche di rilievo



Rezzato, 23 giugno 2014

