

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 151/2010: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VINCENZA AGNESE

CURATORE: DOTT. GIACOMO DUCOLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN

BERZO DEMO, MALONNO

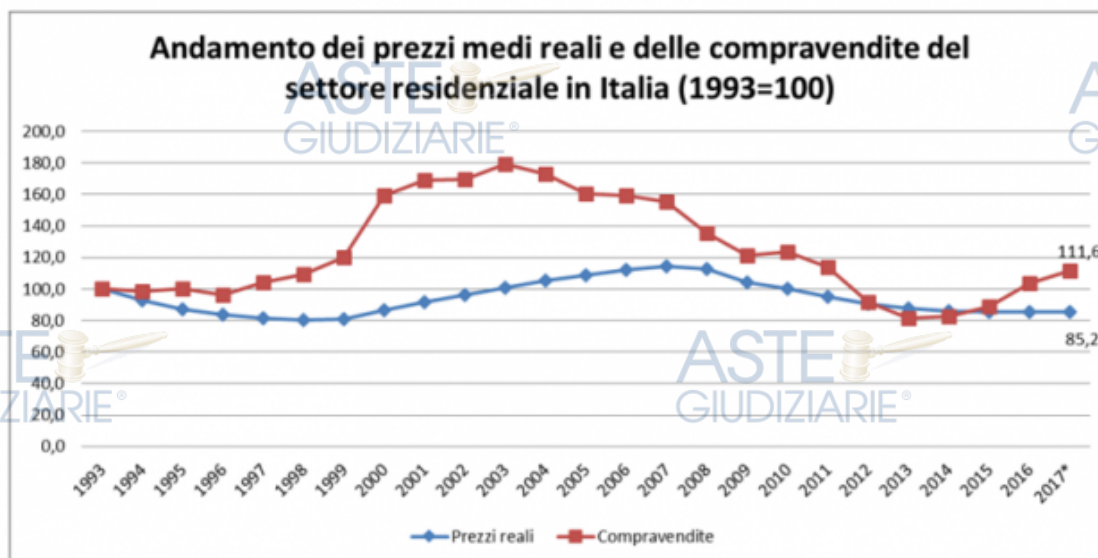
Brescia, 10.04.2018

TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 151/2010:** [REDACTED]**GIUDICE DELEGATO:** DOTT.SSA VINCENZA AGNESE**CURATORE:** DOTT. GIACOMO DUCOLI**PREMESSA**

A seguito di richiesta pervenuta dalla curatela, il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, con la presente aggiorna i valori di stima esposti nella perizia datata 10.03.2011 riferiti agli immobili pervenuti alla massa fallimentare siti nei Comuni di Berzo Demo e Malonno (BS).

La necessità di aggiornare i suddetti valori di stima nasce dai drastici cambiamenti che il mercato immobiliare ha subito a seguito della crisi economica globale.

Nel seguente grafico viene riportato l'andamento delle compravendite del settore residenziale in Italia.



È evidente come, successivamente alla prima flessione registrata dal 2007 al 2009, se ne sia verificata un'ulteriore dal 2011 al 2013.

Tale flessione successiva al 2011 è stata ancora più violenta e significativa per gli immobili produttivi dato che molte aziende, facendo fronte alla crisi economica globale, si sono trovate costrette a chiudere e/o delocalizzare le proprie realtà produttive.

L'effetto sul mercato immobiliare è stata una riduzione della richiesta di capannoni a fronte di un notevole aumento dell'offerta con conseguente contrazione dei valori e stagnazione delle compravendite particolarmente evidente nei comparti delle aree edificabili e dei fabbricati produttivi.

Pertanto, il presente aggiornamento dei valori di stima tiene conto del cambiamento delle condizioni di mercato e anche dell'attuale stato di conservazione degli immobili in oggetto.

Per quanto concerne la descrizione, la provenienza, la situazione urbanistica ed ipocatastale si rimanda integralmente alla relazione del 10.03.2011.

Si allegano le planimetrie catastali variate rispetto alla precedente relazione e conformi allo stato di fatto.

Di seguito, invece, si riporta l'aggiornamento dei valori di stima, dei dati catastali e delle condizioni degli immobili che nel frattempo hanno subito alcune variazioni.

Si evidenzia che tutte le stime sotto esposte sono da considerarsi al lordo di eventuali costi di bonifica.

1) COMPLESSO INDUSTRIALE IN LOCALITA' FORNO ALLIONE

A BERZO DEMO (BS)

Piena proprietà di complesso industriale sito in Berzo Demo
loc.Forno Allione.

DATI CATASTALI

Nella seguente tabella si riporta la variazione dei dati catastali
rispetto a quanto esposto nella precedente perizia.

origine				variazione	attuale			
foglio	mappale	subalterno	descrizione		foglio	mappale	subalterno	descrizione
27	7068	1	cat F/4	soppresso e sostituito da	33	211	-	cat D/1
27	7068	2	cat F/4	soppresso e sostituito da				
33	51	9	cat D/7	soppresso e sostituito da	33	51	12	cat D/7
33	73	-	fabbricato rurale	variata natura	33	73	-	incolto
33	76	-	fabbricato rurale	variata natura	33	76	-	incolto
33	91	-	pascolo	invariato	-	-	-	-
33	94	-	pascolo	invariato	-	-	-	-
33	95	-	prato	invariato	-	-	-	-
33	96	-	fabbricato rurale	variata natura	33	96	-	incolto
33	243	-	ente urbano	soppresso e sostituito da	33	51	12	cat D/7
33	245	-	ente urbano	soppresso e sostituito da	33	51	12	cat D/7
33	247	-	ente urbano	soppresso e sostituito da	33	51	12	cat D/7
33	250	-	cast. frutto	invariato	-	-	-	-
33	251	-	ente urbano	variata natura	33	251	-	incolto
33	255	-	ente urbano	variata natura	33	255	-	pascolo
33	258	-	cast. frutto	invariato	-	-	-	-
33	260	-	reliquato	invariato	-	-	-	-

Pertanto attualmente gli immobili sono così individuati catastalmente:

Comune di Berzo Demo

mapp.211 località Forno Allione, p.T-1, cat D/7 RC € 10.263,00

mapp.51/12 località Forno Allione, p.T-1-S1 cat.D/7 RC€ 89.412,00

e al catasto terreni

Foglio 33

mapp.73 incolto, ha 02.70

mapp.76 incolto, ha 24.70

mapp.91 pascolo arboreo, cl. U, sup. ha 0.11.40 RD€ 1,77 RA€ 0,82

mapp.94 pascolo cespugli, cl. U, sup. ha 0.47.20 RD€ 2,44 RA€ 1,22

mapp.95 prato, cl. 3, sup. ha 0.17.00 RD€ 4,83 RA€ 3,95

mapp.96 incolto, ha 31.30

mapp.250 cast. frutto, cl. 3, sup. ha 0.00.05 RD€ 0,01 RA€ 0,01

mapp.251 incolto, ha 01.32 (intestato Unicredit)

mapp.255 pascolo, cl. 1, ha 00.60 RD€ 0,06 RA€ 0,04 (intestato Unicredit)

mapp.258 cast. frutto, cl. 3, sup. ha 0.62.15 RD€ 9,63 RA€ 3,21

mapp.260 parte reliquato stradale, porzione di 1.050 da stralciarsi dai complessivi
mq 1.620

Relativamente ai mappali 251 e 255 si evidenzia che gli stessi sono
di proprietà di [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] atto notaio
[REDACTED] rep. 63620/5718 trascritto il 12.08.2004 n. 5924/4551 come
risulta dalla nota di trascrizione allegata;

gli stessi mappali, per errore, sono successivamente stati oggetto di
atto di fusione notaio [REDACTED] rep. 27970/13202 trascritto il
17.04.2014 n. 2168/1699 come da stralcio nota trascrizione allegata.

DESCRIZIONE

Rispetto a quanto già esposto nella precedente relazione di stima, a cui si rimanda integralmente, di seguito si evidenziano le principali variazioni intervenute sullo stato dei fabbricati:

- la procedura fallimentare ha eseguito la sostituzione delle coperture in eternit e dei tamponamenti perimetrali sempre in eternit con lastre in metallo;

- la porzione nord del capannone produttivo con altezza pari a 11 m, ove sono depositate considerevoli quantità di materiale, presenta un'inclinazione dei pilastri per verso nord;

- la copertura del capannone produttivo presenta infiltrazioni di acqua prevalentemente dagli abbaini di areazione il cui manto presenta evidenti segni di degrado;

- la copertura del capannone di stoccaggio e i tamponamenti perimetrali in lastre ondulate presenta fenomeni di degrado e di infiltrazione.

STIMA

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione e destinazione d'uso, dello stato delle finiture, della dimensione e della attuale stagnazione del settore immobiliare, con conseguente scarsità della domanda e difficoltà di vendita, facendo riferimento al bollettino immobiliare Probrixia redatto dalla Camera di Commercio di Brescia dell'anno 2017 che espone per capannoni ed aree edificabili nel Comune di Berzo Demo i seguenti valori minimi e massimi:

- agibili 2 minimi e massimi pari a €/mq 160 - 175

- ristrutturare minimi e massimi pari a €/mq 120 – 145

- aree edificabili minimi e massimi pari a €/mq 50 - 70

Si ritiene di stimare il compendio immobiliare in oggetto in ragione di:

- per i capannoni €/mq 150 (quale media tra il massimo del ristrutturare ed il minimo dell'agibile 2) ridotto del 20% in quanto trattasi di immobile in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare ottenendo così il valore unitario pari a €/mq 120;

- per le aree edificabili €/mq 50 ridotto del 20% in quanto trattasi di immobile in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare ottenendo così il valore unitario pari a €/mq 40;

- per le aree agricole €/mq 5,00 stante le dimensioni e la natura dei terreni considerati

			€/mq	€
slp edificata	mq	14.670	120	1.760.400,00
area edificabile residua	mq	12700	40	508.000,00
terreni agricoli	mq	13.775	5	68.875,00
				2.337.275,00

arrotondato

VALORE COMPLESSO INDUSTRIALE LOCALITA' FORNO

ALLIONE A BERZO DEMO € 2.300.000,00

(diconsi euro duemilionitrecentomila)

2) IMMOBILE EX FORESTERIA LOCALITA' FORNO ALLIONE A

BERZO DEMO (BS)

Piena proprietà di palazzina adibita a foresteria sita in Berzo Demo
loc.Forno Allione.

DATI CATASTALI

I dati catastali di tale immobile sono invariati e pertanto è identificato

come segue:

Comune di Berzo Demo

Foglio 33

mapp.17/501

località Forno d'Allione, PS1-T-1-2, cat. in corso di definizione

DESCRIZIONE

Rispetto a quanto già esposto nella precedente relazione di stima, a cui si rimanda integralmente, di seguito si evidenziano le principali variazioni intervenute sullo stato dei fabbricati:

- la procedura fallimentare ha eseguito la rimozione delle coperture in eternit, pertanto allo stato attuale la porzione di fabbricato posta più a ovest è sprovvista di manto di copertura con conseguenti copiose infiltrazioni di acqua nei locali.

STIMA

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione e destinazione d'uso, della dimensione, dello stato di abbandono e della attuale stagnazione del settore immobiliare ulteriormente peggiorata rispetto al 2011, con conseguente scarsità della domanda e difficoltà di vendita, è possibile stimare gli immobili in oggetto a corpo in € 100.000,00

VALORE IMMOBILE EX FORESTERIA LOCALITA' FORNO

D'ALLIONE A BERZO DEMO € 100.000,00

(diconsi euro centomila)

3) IMMOBILE PALAZZINA UFFICI LOCALITA' FORNO ALLIONE

A MALONNO (BS)

Piena proprietà di palazzina uffici in Malonno loc.Forno Allione.

DATI CATASTALI

Nella seguente tabella si riporta la variazione dei dati catastali rispetto a quanto esposto nella precedente perizia.

origine				variazione	attuale			
foglio	mappale	subalterno	descrizione		foglio	mappale	subalterno	descrizione
38	12626	3	cat A/3	soppresso e sostituito da	60	123	3	A/3
38	12627	505	aggraffato al mapp 12626/3	soppresso e sostituito da				
38	12626	4	cat A/3	soppresso e sostituito da	60	123	4	A/3
38	12627	506	aggraffato al mapp 12626/4	soppresso e sostituito da				
38	12626	5	cat A/3	soppresso e sostituito da	60	123	5	A/10
38	12627	507	aggraffato al mapp 12626/5	soppresso e sostituito da				

Pertanto attualmente gli immobili sono così individuati catastalmente:

Comune di Malonno

Foglio 60

mapp.123/3

via Forno Allione, PS1, cat.A/3, cl.2, vani 3, mq 68 RC€ 94,51

mapp.123/4

via Forno Allione, PS1, cat.A/3, cl.2, vani 1,5, mq 37 RC€ 47,26

mapp.123/5

via Forno Allione, PS1-T-1, cat.A/10, cl.2,vani 26,5, mq 765 RC€ 4.584,85

STIMA

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione, destinazione d'uso, dello stato delle finiture, della dimensione e della attuale stagnazione del settore immobiliare ulteriormente peggiorata rispetto al 2011 con conseguente scarsità della domanda e difficoltà di vendita è possibile stimare l'immobile in

oggetto a corpo in € 500.000,00 in ragione di 600,00 €/mq.

VALORE IMMOBILE PALAZZINA UFFICI LOCALITA' FORNO

D'ALLIONE A MALONNO € 500.000,00

(diconsi euro cinquecentomila)

4) CAPANNONE E EX PALAZZINA UFFICI LOCALITA' FORNO

ALLIONE A BERZO DEMO (BS)

Piena proprietà di capannone e palazzina uffici dismessa in Berzo

Demo loc.Forno Allione.

DATI CATASTALI

Nella seguente tabella si riporta la variazione dei dati catastali rispetto a quanto esposto nella precedente perizia.

origine				variazione	attuale			
foglio	mappale	subalterno	descrizione		foglio	mappale	subalterno	descrizione
33	19	6	in corso di definizione	invariato	-	-	-	-
17	7488	501	in corso di definizione	soppresso e sostituito da	33	19	501	in corso di definizione

Pertanto attualmente gli immobili sono così individuati catastalmente:

Comune di Berzo Demo

Foglio 33

mapp.19/6

località Forno Allione, PT, cat.in corso di definizione

mapp.19/501

località Forno Allione, PS1-T-1, cat.in corso di definizione

DESCRIZIONE

Rispetto a quanto già esposto nella precedente relazione di stima, a cui si rimanda integralmente, di seguito si evidenziano le principali variazioni intervenute sullo stato dei fabbricati:

- la procedura fallimentare ha eseguito la sostituzione degli elementi di facciata dei capannoni a volta in eternit con lastre ondulate in metallo;
- la copertura dell'immobile ex palazzina uffici presenta evidenti segni di degrado con copiose infiltrazioni negli ambienti sottostanti e conseguente imbibimento delle solette del primo piano.

STIMA

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione, destinazione d'uso, dello stato delle finiture, della dimensione e della attuale stagnazione del settore immobiliare ulteriormente peggiorata rispetto al 2011 con conseguente scarsità della domanda e facendo riferimento al bollettino immobiliare Probrixia redatto dalla Camera di Commercio di Brescia dell'anno 2017 che espone per capannoni ed aree edificabili nel Comune di Berzo Demo i seguenti valori minimi e massimi:

- agibili 1 minimi e massimi pari a €/mq 190 - 260
- agibili 2 minimi e massimi pari a €/mq 160 - 175

si ritiene di stimare il compendio immobiliare in oggetto in ragione di:

- per i capannoni €/mq 190 ridotto del 20% in quanto trattasi di immobile in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare ottenendo così il valore unitario arrotondato pari a €/mq 150;

- per gli uffici €/mq 100,00;

ottenendo il seguente valore di stima

- | | |
|---|----------------------|
| - capannone: mq 2.140 x 150,00 €/mq | = € 321.000,00 |
| - ex palazzina uffici: mq 488 x 100,00 €/mq | = <u>€ 48.800,00</u> |

VALORE CAPANNONE ED EX PALAZZINA UFFICI LOCALITA'

FORNO D'ALLIONE A BERZO DEMO € 360.000,00

(diconsi euro trecentosessantamila)

5) CAPANNONE INDUSTRIALE IN LOCALITA' FORNO ALLIONE

A BERZO DEMO (BS)

DATI CATASTALI

Nella seguente tabella si riporta la variazione dei dati catastali rispetto a quanto esposto nella precedente perizia.

origine				variazione	attuale			
foglio	mappale	subalterno	descrizione		foglio	mappale	subalterno	descrizione
33	51	10	cat D/7	soppresso e sostituito da	33	51	11	cat D/7

Pertanto attualmente gli immobili sono così individuati catastalmente:

Comune di Berzo Demo

Foglio 33

mapp.51/11 località Forno Allione, p.1 cat.D/7

RC€ 21.230,00

STIMA

In base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della ubicazione, destinazione d'uso, dello stato delle finiture, della dimensione e della attuale stagnazione del settore immobiliare ulteriormente peggiorata rispetto al 2011 con conseguente scarsità della domanda e facendo riferimento al bollettino immobiliare Probrixia redatto dalla Camera di Commercio di Brescia dell'anno 2017 che espone per capannoni ed aree edificabili nel Comune di

Berzo Demo i seguenti valori minimi e massimi:

- recente minimi e massimi pari a €/mq 330 - 400

- agibili 1 minimi e massimi pari a €/mq 190 - 260

si ritiene di stimare il compendio immobiliare in oggetto in ragione di:

- per i capannoni €/mq 350 ridotto del 20% in quanto trattasi di immobile in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare

ottenendo così il valore unitario arrotondato pari a €/mq 280;

- per l'area esterna 30 €/mq;

ottenendo il seguente valore di stima

capannone e uffici	2.403 mq x 280,00 €/mq	= € 624.780
--------------------	------------------------	-------------

area esterna 7.150 mq x 30,00 €/mq = € 214.500

totale = € 887.340

arrotondato

VALORE IMMOBILE LOCALITA' FORNO ALLIONE A BERZO

DEMO € 900.000,00

(diconsi euro novecentomila)

TABELLA RIASSUNTIVA

n.	descrizione	stima
1	complesso produttivo, Comune Berzo Demo loc. Forno Allione	2.300.000,00
2	immobile adibito ad ex foresteria, Comune Berzo Demo, loc. Forno d'Allione	100.000,00
3	palazzina uffici, Comune Malanno, via Forno Allione	500.000,00
4	capannone ed ex palazzina uffici, Comune Berzo Demo loc. Forno Allione	360.000,00
5	capannone Comune Berzo Demo loc. Forno Allione	900.000,00
	TOTALE	4.160.000,00



Brescia, 10.04.2018

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratto bollettino immobiliare Probrixia
- nota trascrizione atto acquisto notaio Trapani

