

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 151/2010:** [REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO**

**CURATORE: DOTT. GIACOMO DUCOLI**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN**

**BERZO DEMO, MALONNO**

**Brescia, 10.03.2011**

**TRIBUNALE DI BRESCIA****SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 151/2010:** [REDACTED]**GIUDICE DELEGATO:** DOTT. RAFFAELE DEL PORTO**CURATORE:** DOTT. GIACOMO DUCOLI**PREMESSA**

Il curatore dott. Ducoli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

**INCARICO**

"L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni di proprietà della ditta fallita

[REDACTED]

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Berzo Demo, Malonno ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

**RELAZIONE****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**

Gli immobili sono censiti al N.C.T. come segue:

Comune di Berzo Demo

Foglio 27

~~Esine e codice fiscale 01884420983~~

\*\*\*\*\*

Lotto 1 ) **IMMOBILE PALAZZINA UFFICI LOCALITA' FORNO ALLIONE**  
**A MALONNO (BS)**

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

**DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al N.C.T. a seguito di variazione n.74305.1/04  
del 19.10.04 come segue:

Comune di Malonno

Foglio 38

**mapp.12626/3** via Forno Allione, PS1, cat.A/3, cl.2, vani 3 RC€ 94,51

**mapp.12627/505** aggraffato al mapp. 12626/3

**mapp.12626/4** via Forno Allione, PS1, cat.A/3, cl.2, vani 1,5 RC€ 47,26

**mapp.12627/506** aggraffato al mapp. 12626/4

**mapp.12626/5** via Forno Allione, PS1-T-1, cat.A/10, cl.2, vani 26,5 RC€ 4.584,85

**mapp.12627/507** aggraffato al mapp. 12626/5

**DESCRIZIONE**

Trattasi di immobile adibito in prevalenza ad uffici con ricavate due  
unità abitative a piano terra adibite ad uso residenziale.

L'immobile si sviluppa su 3 piani di cui n. 2 fuori terra, ha una  
superficie complessiva pari a 1.050 mq circa di cui 700 mq circa  
adibiti ad uffici (piano terra e piano primo), 243 mq circa adibiti ad  
archivio (piano seminterrato) e i rimanenti 107 mq circa suddivisi in  
due alloggi (piano seminterrato).

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione e si presenta in ottimo

stato di manutenzione ed è caratterizzato da pareti esterne finite con pietra a vista, pavimenti interni in piastrelle, pareti interne mobili, caloriferi in alluminio, serramenti in alluminio e vetro camera, ascensore, impianto di condizionamento, bagni con piastrelle a pavimento e a parete.

La proprietà è completata da area esterna pavimentata con pietra e cancello in ferro automatico; inoltre il mappale 12627, aggraffato al mappale 12626, è adibito a parcheggio pubblico asfaltato.

**Confini:** strada, parcheggio pubblico mapp.12627/502, torrente Allione, ferrovia Iseo – Edolo.

Le planimetrie catastali rappresentano l'immobile nella sua reale consistenza.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile ha origini ante 67 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia autorizzata con:

- C.E. n. 1826 prot 1489 del 15/10/2001
- C.E. n. 1826/V prot. 1495 del 16/07/2004 (variante)
- richiesta certificato agibilità del 26/07/2005 prot. 3104

L'immobile è oggetto di convenzione amministrativa "ex UCAR" (lotto S1) atto notaio [REDACTED] rep.12166/2337 trascritto a Breno il 28.10.98 n.4899/3824.

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto per atto di compravendita:

- notaio [REDACTED] rep. 12441 rac. 2494 del 28/09/1999, trascritto a Breno il 23/10/1999 ai nn. 5419/4113, allegato e da

intendersi qui integralmente trascritto. Nell'atto, tra gli altri aspetti, si precisa che:

- l'immobile è venduto ad uso di uffici per area industriale e artigianale e deve essere destinato all'attività della piccola e media industria; l'eventuale variazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzata dagli Enti competenti;
- nel sottosuolo potrebbero esserci tubazioni di acque e passaggio cavi elettrici che sono al servizio proprio o dei fabbricati e aree confinanti;
- la parte venditrice ha eseguito interventi di valutazione di rischio ambientale come previsto dalla Convenzione;
- è concessa la possibilità di procedere, su parte di terreno confinante con la Strada Statale del Vivione, ad interrare una tubazione per passaggio cavi;
- appoggiato al muro di confine esterno della proprietà sul lato Ferrovia/Torrente Allione, esiste un palo in legno per il sostegno dei cavi telefonici della Società Ferrovie Nord.

#### **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 con conseguente scarsità della domanda e difficoltà di vendita è possibile stimare l'immobile in oggetto a corpo in € 1.000.000,00 in ragione di 1.200,00 €/mq.

#### **VALORE IMMOBILE PALAZZINA UFFICI LOCALITA' FORNO**

**D'ALLIONE A MALONNO € 1.000.000,00**

(diconsi euro unmilione)

**ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp.12626/3 cat.A/3 RC€ 94,51 x 100 = € 9.451,00

mapp.12626/4 cat.A/3 RC€ 47,26 x 100 = € 4.726,00

mapp.12626/5 cat.A/10 RC€ 4.584,85 x 50 = € 229.242,50

sommano € 243.419,50

aumento del 5% ai fini i.c.i.

€ 243.419,50 x 1,05 = € 255.590,47

**Valore ai fini i.c.i. € 255.590,47**

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Breno con aggiornamento al 19/10/2010, si è accertato che l'immobile è gravato

da:

1) **ipoteca volontaria di € 1.549.370,70** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta il 24/04/2001 n.

2204/270 somma capitale € 774.685,35 scadenza 15 anni;

2) **ipoteca volontaria di € 700.000,00** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta il 31/12/2002 n.

8297/1195 somma capitale € 350.000,00 scadenza 15 anni;

3) **iscrizione giudiziale di € 7.826.438,63** a favore di

[REDACTED] iscritta il 26/03/2010 n.

2389/366 quota capitale € 6.193.921,61; si segnala che in

detta ipoteca vengono erroneamente colpiti immobili in

Artogne di proprietà della società [REDACTED] società  
elettrica [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale  
[REDACTED]

- 4) iscrizione giudiziale di € 250.806,28 a favore di [REDACTED]  
iscritta il 13/04/2010 n. 2995/439 quota capitale €  
227.101,60; si segnala che in detta ipoteca vengono  
erroneamente colpiti immobili in Artogne di proprietà della  
società [REDACTED] società elettrica [REDACTED] con sede in  
[REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

- 5) sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa  
dei creditori trascritta il 29.07.10 n.5866/4328

\*\*\*\*\*

LOTTO 2

) 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

L'immobile è censito al N.C.T. a seguito di variazione n.E04625.1/97  
del 27.08.97 come segue:

Comune di Berzo Demo

Foglio 33

mapp.19/6 località Forno Allione, PT, cat.in corso di definizione

Foglio 17

mapp.7488 /501 località Forno Allione, PS1-T-1, cat.in corso di definizione

Il mapp.7488 corrisponde al mappale 20 del foglio 33 del N.C.T.



**DESCRIZIONE**

Trattasi di complesso immobiliare costituito da n. 2 fabbricati adibiti a capannone produttivo e palazzina uffici con area pertinenziale esclusiva .

Il capannone produttivo (foglio 33 mappale 19 sub 6) ha una superficie pari a circa 2.116 mq di cui 125 mq adibiti ad uffici con soprastante soppalco; inoltre vi è un corpo staccato di superficie pari a circa 27 mq adibito a locale pesa posto in prossimità dell'ingresso carraio. L'immobile è caratterizzato da pavimento in battuto di cemento, n. 2 campate con struttura in c.a. e carpenteria metallica, tamponamenti perimetrali in laterizi e prismi, copertura in laterocemento e lastre ondulate di eternit e n. 2 carriponte. I locali adibiti ad ufficio sono caratterizzati da pavimento galleggiante in plastica e pareti mobili, mentre i locali adibiti a spogliatoi servizi hanno il pavimento in piastrelle.

L'immobile ex palazzina uffici ha una superficie complessiva pari a 488 mq circa distribuita su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato destinato a spogliatoi – servizi e centrale termica.

L'edificio è in stato di abbandono.

Le planimetrie catastali rappresentano gli immobili nella loro reale consistenza con esclusione di:

- una finestra realizzata in più nella palazzina uffici
- diverse tramezzature interne nei locali spogliatoi – uffici all'interno del capannone.

L'area esterna pertinenziale di proprietà è adibita al deposito e alla



movimentazione degli automezzi ed è dotata di pavimentazione in asfalto.

**Confini:**

ferrovia Iseo – Edolo, torrente Allione, piazzale comune, mapp.19/2.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile ex palazzina uffici ha origini ante 67 e successivamente non è mai stato oggetto di pratiche edilizie.

Il capannone edificato ante 67 successivamente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia autorizzata con:

- concessione edilizia n.17/77 prot. n. 2561 del 15/11/1977
- concessione edilizia n.25 prot. n. 2231 del 14/10/1978
- DIA prot. n. 849 del 27/02/1998

L'immobile rientra nel comparto ex UCAR lotto C1 di cui alla convenzione urbanistica rep.12166/2377 del 29.09.98 notaio Camadini.

**PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto in forza al seguente atto di compravendita:

- atto di compravendita notaio [REDACTED] rep. 13807 rac. 3398 del 18/09/2003, trascritto a Breno il 23/09/2003 ai nn. 6731/5117

**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 con conseguente scarsità della domanda e difficoltà di vendita è possibile

stimare gli immobili in oggetto come segue:

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| - capannone: mq 2.140 x 320,00 €/mq         | = € 684.800,00      |
| - ex palazzina uffici: mq 488 x 100,00 €/mq | = € 48.800,00       |
| <b>totale</b>                               | <b>€ 733.600,00</b> |

**VALORE CAPANNONE ED EX PALAZZINA UFFICI LOCALITA'**

**FORNO D'ALLIONE A BERZO DEMO € 730.000,00**

(diconsi euro settecentotrentamila)

**ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.**

Gli immobili sono censiti al Catasto Edilizio Urbano senza classamento e rendita in corso di definizione; con istanza è stato chiesto dal sottoscritto all'Agenzia del Territorio il classamento; una volta attribuita la rendita verranno forniti gli elementi per l'i.c.i. con idonea integrazione.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Breno con aggiornamento al 19/10/2010, si è accertato che l'immobile è gravato da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 1.280.000,00** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta il 25/09/2003 n. 6788/1154 somma capitale € 640.000 scadenza 10 anni;

- 2) **iscrizione giudiziale di € 7.826.438,63** a favore di

[REDACTED] iscritta il 26/03/2010 n. 2389/366 quota capitale € 6.193.921,61; si segnala che in detta ipoteca vengono erroneamente colpiti immobili in Artogne di proprietà della società [REDACTED] società

elettrica [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

3) **iscrizione giudiziale di € 250.806,28** a favore di [REDACTED]

iscritta il 13/04/2010 n. 2995/439 quota capitale € 227.101,60; si segnala che in detta ipoteca vengono

erroneamente colpiti immobili in Artogne di proprietà della

società [REDACTED] società elettrica [REDACTED] con sede in

[REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**TABELLA RIASSUNTIVA**

| n. | descrizione                                                            | stima          |
|----|------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    |                                                                        |                |
|    |                                                                        |                |
|    | palazzina uffici, Comune Malonno, via Forno Allione                    | € 1.000.000,00 |
|    | capannone ed ex palazzina uffici, Comune Berzo Demo loc. Forno Allione | € 730.000,00   |
|    |                                                                        |                |

Brescia, 10.03.2011

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- planimetrie catastali
- atti provenienza
- visure ipotecarie
- concessioni edilizie