



TRIBUNALE DI MANTOVA



Procedimento n° 41/2014



Concordato Preventivo



“ITALBETON SRL”

Giudice Delegato dott.ssa Laura De Simone

Commissario Giudiziale dott. Luigi Gualerzi



RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA



L. 3 - LOTTO 3

(appartamento con posto auto scoperto a San Gervasio Bresciano)



n. 661 sez.A
Ordine degli Architetti della Provincia di Mn
tel: 347.68.33.459
matteo.leorati@yahoo.it
PEC: matteo.leorati@archiworldpec.it

matteo leorati architetto



LOTTO 3

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO, SAN GERVASIO BRESCIANO (BS)



IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Quesito 1) *identificare i beni, specificandone ubicazione, confini, dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili oggetto di proposta di concordato*



a) UBICAZIONE

Il territorio del comune di San Gervasio, nel quale sono insediati i beni, è situato a sud della Provincia di Brescia verso il confine con la provincia di Cremona; si colloca lungo la SP 11 avente direzione est-ovest e accanto alla autostrada A21 Torino – Piacenza - Brescia tra i caselli di Manerbio e Ponteviso - Rebecca d'Oglio.

Si trova a 30 km da Brescia, 90 km da Verona, 70 Km da Mantova e 30 km da Cremona. Ha una superficie comunale di 10,50 kmq.



Gli immobili in argomento sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale ad est del centro abitato di San Gervasio Bresciano.



Precisamente, gli immobili di cui in premessa e di seguito meglio identificati, sono ubicati nel comune di San Gervasio Bresciano (Bs), con accesso da via Leonardo da Vinci.

b) RISULTANZE CATASTALI

I beni immobiliari costituenti il presente lotto, alla data di prima verifica e accertamento degli atti catastali relativi a detti beni e cioè al 11/05/2015, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali come di seguito sintetizzato:



Catasto fabbricati (NCEU) del comune censuario di San Gervasio Bresciano (BS)

1.	Fg.	Mapp.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	4	514	16	1	A/2	4	3,5	€ 177,14
	4	514	39	T	C/6	1	14 mq	€ 16,63



c) INTESAZIONE

Le unità immobiliari in argomento risultano catastalmente intestate come di seguito specificato:

Soggetto	Diritto
----------	---------

1.	ITALBETON S.R.L. con sede in CASALROMANO C.F.: 01355480201	Proprietà 1/1
----	--	---------------

d) CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest):

a. Fg. 4 mapp. 514, sub. 16 *residenza*:

- area cortiva altra ditta sub. 5;
- altra ditta sub. 6;
- altra ditta sub. 5; BCNC sub. 42;
- BCNC sub. 44; altra ditta sub. 15.

b. Fg. 4 mapp. 514, sub. 39 *posto auto scoperto*:

- altra ditta sub. 39;
- BCNC sub. 41;
- altra ditta sub. 40;
- BCNC sub. 41.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Quesito 2) descrivere sinteticamente il bene;

DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da:

- appartamento posto al piano primo di un edificio con tipologia a corte e due piani fuori terra avente destinazione residenziale (Fg. 4 Mapp. 514 Sub. 16);
- posto auto scoperto posto al centro della corte (Fg. 4 Mapp. 514 Sub. 39);

Alle porzioni immobiliari sopraelencate compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'interno del complesso edilizio in condominio; in particolare entrambi gli immobili sopra descritti hanno in comune con altre unità immobiliari la corte di cui al mappale 514 sub. 41, mentre il solo appartamento ha in comune con altre unità i passaggi pedonali di cui ai mappali 514 sub. 42 e 514 sub. 44, tutti beni comuni non censibili dello stesso foglio.

Nel dettaglio, le unità immobiliari individuate in sito vengono descritte come segue:

1. Abitazione Fg. 4 Mapp. 514 Sub. 16

Nel dettaglio, l'unità immobiliare a destinazione residenziale (abitazione - sup. lorda 88 mq circa esclusi terrazzo e balcone) è costituita da:

terrazzo aperto verso gli spazi comuni - soggiorno - cucina con balcone, disimpegno, bagno e due camere da letto.

I singoli vani sono tutti areati ed illuminati naturalmente ed hanno altezza interna minima pari a m. 2,70 in gronda e massima pari a m 3,50.

Tutti i vani costituenti tale abitazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in discreto stato conservativo e di manutenzione.

Le finiture interne sono costituite da:

- pareti con intonaco, finitura al civile, successivamente tinteggiate;
- solaio inclinato di copertura in legno a vista;
- rivestimenti della pareti nella zona cucina e bagno sono in mattonelle di ceramica;
- pavimenti in piastrelle in gres e battiscopa in legno;
- serramenti interni costituiti da porte in legno ad anta battente;
- serramenti esterni, costituiti da finestre e porte finestre con telaio in alluminio ad una o due ante, con vetrocamera, maniglie in metallo di tipo standard, zanzariere ed oscuranti in persiane di legno;
- bancali in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, water e doccia;

Per quanto riguarda gli impianti si ha:

- impianto di riscaldamento con caldaia a parete, alimentata a gas metano collocata in cucina, i corpi scaldanti risultano essere radiatori costituiti da elementi in acciaio verniciato.
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo;

L'edificio risulta collegato alla rete fognaria pubblica, alla rete gas e all'acquedotto comunale.

2. Posto auto scoperto Fg. 4 Mapp. 514 Sub. 39

Nel dettaglio, l'unità immobiliare a destinazione residenziale (posto auto scoperto) è costituita da posto auto di proprietà esclusiva.

Si tratta di area a parcheggio a raso su area privata, recintata, con finitura in grigliato di cemento per prato armato individuata con segnaletica orizzontale a terra.

STATO DEGLI IMPIANTI

Quesito 3) *descrivere lo stato degli impianti posti al servizio degli edifici, acquisendo copia della documentazione esistente reperibile in fase di sopralluogo;*

Allo stato attuale gli impianti relativi al presente lotto risultano essere in discreto stato di esercizio e/o manutenzione, compatibilmente con l'uso.

In sede di sopralluogo non è stato fornito allo scrivente alcun documento attestante la certificazione impiantistica alla normativa corrente, mentre è stato reperito il libretto della caldaia con controllo fumi datato 17/01/2012.

Non è stato possibile, visti i tempi ristretti, reperire ulteriore documentazione depositata presso il competente ufficio comunale attraverso una "RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" effettuata ai sensi della legge n. 241/90, D.P.R. n. 184/2006; tale procedimento, infatti, si concluderebbe entro 30 giorni dalla richiesta ai sensi della citata normativa.

Tale indagine permetterebbe di prendere visione della documentazione allegata unitamente alla domanda di rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;*
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;*
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.*

Nel caso in cui, da indagine più approfondita e presso gli enti competenti, non vi fosse riscontro in merito alla presenza di dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti, si renderebbe necessario quanto previsto dal "Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"

Art. 7. Dichiarazione di conformità

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di

responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i. è presente per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di San Gervasio Bresciano al Fg. 4 mapp. 514 sub. 16 in quanto trattasi di abitazione dotata di impianto termico.

L'"Attestato di Certificazione Energetica", relativa all'appartamento di cui trattasi, risulta registrato al Catasto Energetico Edifici Regionali con Cod. Id. nr. 17172 - 000035 / 13 in data 08/05/2013, con validità fino al 08/05/2023, a firma del certificatore abilitato Ivano Migliorati.

Dall'A.C.E emerge che l'appartamento è distinto alla classe G.

RISCONTRO IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Quesito 4) effettuare sommario riscontro delle difformità in materia urbanistico-edilizia;

VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE ANTERIORE 02/09/1967

I beni descritti sono compresi in un complesso residenziale edificato posteriormente il 02/09/1967.

VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

Dato il tempo ristretto di stima non è stato possibile prendere visione ed estrarre copia della documentazione posta agli atti del Comune di San Gervasio Bresciano, per ognuno dei beni descritti. Mentre si può affermare che i manufatti esistenti siano urbanisticamente compatibili con l'ambito in cui sono insediati, da un punto di vista edilizio si rende necessaria una indagine presso il competente ufficio comunale attraverso una "RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" ai sensi della legge n. 241/90, D.P.R. n. 184/2006.

Dalla documentazione reperita in fase di sopralluogo si evince:

- che la concessione edilizia relativa alla costruzione del complesso (successiva a Convenzione urbanistica con atto 30 Aprile 1999 nn. 5196/406 Rep. Notaio Esposito Paola registrato a Verolanuova in data 13 Maggio 1999) è la n° 14 del 22/04/2002 cui segue la D.I.A. di variante del 05/07/2004 con Prot. N. 2563;
- che l'agibilità è stata attestata dal Comune di San Gervasio Bresciano ai sensi art. 24 e 25 del DPR 380/2001 in data 16 Maggio 2005 con prot. 1734

In virtù di queste considerazioni, nonostante non vi sia stata la possibilità di consultare i documenti di cui sopra, è plausibile ipotizzare che l'oggetto della presente stima sia conforme ai regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento dell'edificazione.

URBANISTICA COMUNALE

Quesito 5) *identificare la destinazione urbanistica dell'ambito in cui sono inseriti gli immobili;*

Urbanisticamente il lotto è in ambito definito "ambiti residenziali consolidati a bassa densità", normato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano delle Regole del PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di San Gervasio Bresciano.

Le destinazioni d'uso principali ammesse all'interno di tale ambito sono:

- principale: residenza;
- complementare: turistico-alberghiera, residenza turistica alberghiera, attività direzionali, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato, media struttura di vendita, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attrezzature culturali per lo spettacolo, parcheggi privati e pubblici, servizi d'uso pubblico di livello comunale, attrezzature comunali.

Per una maggiore comprensione si rimanda allo stralcio delle NTA del Piano delle Regole allegato alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI CONFORMITÀ

Quesito 6) *identificare catastalmente gli immobili, segnalando le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39;*

Per l'identificazione catastale si rimanda al punto iniziale "IDENTIFICAZIONE DEL BENE" - lettera b) "RISULTANZE CATASTALI".

Dall'esame delle planimetrie catastali allegata alla documentazione fornita, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di procedimento, è stato possibile constatare una sostanziale congruenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Si sottolinea l'errore nella toponomastica e la necessità di semplice variazione toponomastica catastale in quanto l'edificio è localizzato catastalmente nella vicina via Padre Pio, mentre l'accesso avviene da via Leonardo Da Vinci.

TITOLARITA' – ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Quesito 7) *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla data di inizio della procedura concordataria (19.11.2014) la società proponente il concordato era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari*

indivisi; nell'ipotesi in cui sia assoggettata alla procedura concordataria una quota indivisa, indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile;

All'atto di inizio della procedura concordataria (19/11/2014) la società ITALBETON SRL (cod. fisc. 01355480201 con sede in Casalromano) era intestataria:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà immobili in comune di San Gervasio Bresciano (Bs) rilevati in catasto fabbricati al Fg. 4, mappale 514, sub. 16 e 39;

in forza di atto di fusione per incorporazione not. Calini Giovanni Battista del 27/12/2010 rep. 91212/28994 trascritto a Brescia in data 30/12/2010 – Reg. Part. 31502 – Reg. Gen. 54530

In data precedente alla procedura concordataria risultano, relativamente agli immobili di cui al Fg. 10, mappale 180, sub. 5 e 19, le seguenti iscrizioni / trascrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 23/06/2014 - Reg. part. 3358 – Reg. Gen 19851
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubb. Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO rep. 2670/2014 del 28/04/2014
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/08/2014 - Reg. part. 4872 – Reg. Gen 28413
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubb. Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA rep. 6444/2014 del 23/08/2014

Si rimanda ad allegata relazione ipocatastale.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Quesito 8) *determinare il valore degli immobili assoggettati compresi nella procedura concordataria;*

CRITERI DI STIMA IMMOBILI

La valutazione di immobili è basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato; per la scelta del valore unitario si sono presi in considerazione aree e/o edifici comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali elementi.

Si è ritenuto opportuno adottare, tra i vari parametri di misura della consistenza, quella della superficie convenzionale, di uso assai frequente nel commercio corrente di fabbricati. Si precisa che i dati utilizzati per determinare la consistenza del bene sono stati estratti dalla perizia del geom. Ottonelli Paolo e verificati sulle planimetrie catastali, laddove possibile.

Il valore unitario adottato per la superficie convenzionale dell'immobile è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato e in relazione a tutte le condizioni che caratterizzano il fabbricato/i fabbricati in generale o l'area di pertinenza (sviluppo di fronti stradali, composizione degli

elementi, caratteri estetici, orientamento, ripartizione planimetrica, qualità delle finiture, tipi di impianti,...) nonché di eventuali oneri rilevati all'interno della presente relazione derivanti da incongruenze catastali e/o urbanistico/edilizie.

Si è scelto, successivamente all'attribuzione del valore per ciascun elemento omogeneo con destinazione specifica, di applicare coefficienti di deprezzamento legati all'età dei manufatti ed al grado di manutenzione nonché all'ubicazione rispetto a servizi e nuclei urbani.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

In base alle valutazioni sopra espresse, si ottiene:

STIMA LEORATI arch. MATTEO				FABBRICATI				COEFFICIENTI				VALORE PARZIALE	QUOTA	VALORE TOTALE
Destinazione	Sup. convenzionale	Valore unitario (€/mq)	VALORE	pertinenze	vetustà	conservazione	ubicazione	€	%	€				
Appartamento al piano primo con posto auto	96,64	€ 1.100,00	€ 106.304,00		0,90	0,90	1,00	€ 86.106,24	100	€ 86.106,24				
TOTALI										€ 86.106,24				
										totale approssimato: € 85.000,00				

CONCLUSIONI

Preso atto delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'immobile oggetto della presente stima il valore globale arrotondato di 85.000,00 € (ottantacinquemila/00 Euro).

FORMAZIONE LOTTI

Quesito 9) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Per l'individuazione del lotto con indicazioni di superfici, confini e valori si rimanda:

- al punto iniziale "IDENTIFICAZIONE DEL BENE" - lettera b) "RISULTANZE CATASTALI";
- al punto iniziale "IDENTIFICAZIONE DEL BENE" - lettera d) "CONFINI";
- al punto "VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI".

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 10) accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data del 19.11.2014; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto; la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. In ogni caso, nel caso di occupazione dei beni rientranti nella procedura da parte di soggetti privi di un valido titolo, l'esperto avviserà immediatamente il Commissario Giudiziale;

Al momento del sopralluogo, le unità risultavano occupate dal sig. sig. in forza di contratto di locazione, allegato alla presente relazione, registrato in data 01/07/2013.

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro con inizio dal 01/06/2013 e termine il 31/05/2017 con possibilità di tacito rinnovo per altri quattro anni.

Il canone annuo di locazione pattuito è stato variato con variazione registrata all'Agenzia delle Entrate ed oggi è pari a € 3.600,00 corrispondente a € 300,00 mensili da saldare entro il giorno 20 di ogni mese.

Non sono emerse formalità, vincoli ed oneri, anche derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile, o vincoli annessi ad un "inesistente" carattere storico-artistico del medesimo.

Non è stato istituito il condominio, pertanto non si ha un amministratore eletto.

PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Quesito 11) *accertare se i beni oggetto del concordato siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

In seguito all'analisi degli atti, i beni pignorati, fino alla data dell'ultimo sopralluogo, non risultavano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI - PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito 12) *allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Alla presente perizia estimativa vengono allegati le planimetrie catastali, le visure catastali ed una documentazione fotografica atta a raffigurarli con la dovuta chiarezza.

* * * * *

Il sottoscritto perito, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, rassegna quindi la presente relazione di stima e, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, porge deferenti ossequi.

Porto Mantovano, 22/05/2015

Il Perito Incaricato
Arch. Matteo Leorati



ALLEGATI

Tra i documenti allegati alla presente perizia figurano:

- Estratto di mappa catastale
- Visura catastale per immobile
- Planimetrie catastali
- Atto di compravendita
- Estratti norme urbanistiche
- Contratto di locazioni
- Impianti
- Repertorio fotografico