

# TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

CONCORDATO PREVENTIVO LIQUIDATORIO: N°15/15 - [REDACTED]  
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SA VINCENZA AGNESE  
COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. LUIGI MELELEO  
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. GIOVANNI PELI

Il 25 novembre 2015 il Dott. Giovanni Peli incaricava il sottoscritto Arch. Roberto Chinotti, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via F. Gamba, 8, (tel 030394572 – fax 0303398632 – e-mail [roberto@chinottiarchitetti.it](mailto:roberto@chinottiarchitetti.it) - PEC [roberto.chinotti@archiworldpec.it](mailto:roberto.chinotti@archiworldpec.it)), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Brescia al n.1790 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°876 della Categoria II Industriale, di redigere una perizia di stima sulla proprietà immobiliare della società [REDACTED] non accatastata, nell'ambito della Procedura in epigrafe.

In particolare il Dott. G. Peli poneva al sottoscritto, in qualità di Perito estimatore, i seguenti quesiti:

- individuare e accatastare il bene immobile di proprietà della società;
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;
- descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;
- verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;
- procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze);
- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data dell'inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza.

## STIMA N°6 – Area in Brescia

Dal confronto con gli amministratori della società in CP è emerso che la società era probabilmente proprietaria anche di un area non accatastata che si affaccia su Via Orefici a Brescia.

Da ricerca effettuata dalla concordataria presso l'Amministratore Condominiale si è avuta conferma che anche al condominio l'area risulta di proprietà della [REDACTED]

L'area fa parte del medesimo condominio in Via Crocifissa di Rosa n°50 di cui si sono stimati già due immobili (Ufficio al primo piano e Magazzino al piano interrato – Vedi Stima n°2) sempre di proprietà della concordataria, condominio edificato dalla società concordataria stessa.

Il condominio è situato in un area semicentrale sviluppatasi nei primi anni '60 del secolo scorso.

L'area è sita al piano terra ed è la copertura di parte del piano interrato del condominio, è completamente recintata e priva di cancelli o accessi.

Poiché l'area era sfuggita all'accatastamento si è provveduto ad effettuarlo.

Il giorno 21/11/2016, pomeriggio, si è svolto il sopralluogo presso l'area urbana sita in Via Orefici a Brescia.

#### Identificazione dei beni.

Area sita al piano terra in Via Gerolamo Orefici, è leggermente sopraelevata rispetto al marciapiede della via, ha forma trapezoidale ed è catastalmente identificata al:

Fg 15, Part. 2444, sub. 305 – Categoria lastrico solare – Superficie Catastale 102 m<sup>2</sup> - Rendita (nulla)

L'edificio, di cui fa parte l'area, ha avuto l'abitabilità nel 1963 ed ha la necessità di essere rinnovato.

Sull'area privata sono stati installati, da altre proprietà, alcuni macchinari per il condizionamento, per i quali non risulta che la società abbia rilasciato il benestare all'installazione.

Allegato 6.01 – Visura Storica Fg 15 Part 2444 sub 305

Allegato 6.02 - Fotografie

#### Stima di valore di mercato dei beni.

La valutazione prende in considerazione

- l'ubicazione in zona semicentrale
- la consistenza area urbana/lastrico solare
- la qualità lastrico del piano interrato
- le condizioni in cui si trova normali
- numero di immobili simili in offerta in zona non trovati
- l'accessibilità leggera differenza di quota con il marciapiedi di via Orefici
- aree paragonabili e/o similari non risultano in vendita nella zona
- le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- gli appartamenti in vendita in zona in libero mercato prezzi richiesti

Poiché l'Agenzia delle Entrate non prevede una voce specifica per l'area si applicherà il valore che indica la norma UNI 10750/2005 per i lastrici solari, pari al 10% del valore commerciale degli appartamenti.

La norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" riporta i criteri seguenti per il computo delle superfici scoperte:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta, in questo caso l'area è scollegata da altri immobili.

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per l'area si userà il valore dato per le Abitazioni Civili in stato conservativo normale, per quali si rileva che secondo l'Agenzia delle Entrate non vi sia stata nessuna variazione dei valori riportati negli ultimi 4 semestri (dal 1 Semestre 2015 al 2 Semestre 2016) nonostante il forte calo che il mercato immobiliare ha generalmente subito negli ultimi anni (solo nell'ultimo anno da giugno 2016 a giugno 2017, quindi 6 mesi dopo il riferimento dell'Agenzia delle entrate, a livello nazionale vi è stato un calo del 1,1 %).

I valori riportati dall'OMI per il 2 Semestre 2016 sono:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo da 1.850 €/m<sup>2</sup> a 2.450 €/m<sup>2</sup>

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici e considerata la vetustà dell'immobile e che l'area è leggermente sopraelevata rispetto al marciapiede di Via Orefici si applica il valore minimo, con un fattore decrementativo del 20%.

- Pari ad un valore di 148,00 €/m<sup>2</sup> (valore minimo 1.850,00 €/m<sup>2</sup> x 10% - 20% =)

Data la scarsità di aree private in zona e che l'area è completamente recintata si applica un fattore incrementativo del valore del 20%

- Pari ad un valore di 177,60 €/m<sup>2</sup> (148,00 €/m<sup>2</sup> + 20%=)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate il più probabile valore secondo le tabelle OMI risulta:

Area urbana catastalmente in Via Crocifissa di Rosa - Brescia	Superficie Catastale	Valore unitario	Valore in libero mercato
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Fg 15 - Part. 2444 - sub. 305	102	177,60	€ 18.115,20

Dagli annunci immobiliari di appartamenti in vendita in zona si ricavano i seguenti prezzi medi:

- 5 annunci di appartamenti attorno all'area urbana (compresi 2 annunci nello stesso condominio)

da 1.400 €/m<sup>2</sup> a 1.747 €/m<sup>2</sup> Prezzo medio richiesto 1.650 €/m<sup>2</sup>

- 14 annunci di appartamenti vicini all'area urbana (compresi 2 annunci nello stesso condominio)  
da 1.267 €/m<sup>2</sup> a 2.107 €/m<sup>2</sup> Prezzo medio richiesto 1.660 €/m<sup>2</sup>

Considerato che l'area è leggermente sopraelevata rispetto al marciapiede di Via Orefici e che i prezzi degli immobili venduti sono almeno il 5/15% inferiori rispetto alle richieste si applica il prezzo medio della zona, 1.660 €/m<sup>2</sup>, con un fattore decrementativo del 10%.

- Pari ad un valore di 149,40 €/m<sup>2</sup> (valore medio 1.660,00 €/m<sup>2</sup> x 10% - 10% =)

Data la scarsità di aree private in zona e dato che l'area è completamente recintata si applica un fattore incrementativo del valore del 20%

- Pari ad un valore di 179,28 €/m<sup>2</sup> (149,40 €/m<sup>2</sup> + 20%=)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate risulta che il valore riferito agli annunci immobiliari della zona è:

Area urbana catastalmente in Via Crocifissa di Rosa - Brescia	Superficie Catastale	Valore unitario	Valore in libero mercato
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Fg 15 - Part. 2444 - sub. 305	102	179,28	€ 18.286,56

Applicando la media tra i due valori ottenuti il più probabile valore in libero mercato, dopo un'adeguata commercializzazione, è:

- (18.115,20 € + 18.286,56 €) / 2 = 18.200,88 €

Arrotondando si stima l'Area Urbana, sita al piano terra in Via Orefici, catastalmente identificato

In Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 305 Superficie Cat. 102, € 18.200,00

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'Ispezione Ipotecaria Telematica aggiornata al 21/06/2017 non risultano ipoteche e/o trascrizioni sull'area in esame.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dalla consultazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia, sia nel sito del Comune di Brescia sia nel sito PGTWEB della Regione Lombardia, tutto il lotto di cui l'area fa parte risulta far parte delle Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81).

L'Art. 81. Tessuti di recente formazione" prevede che gli Interventi ammessi siano i seguenti:

*Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PRO2 e/o nelle presenti Norme; il recupero del*

sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo, .....

Il lotto di cui l'area fa parte è un lotto saturo, per cui alle condizioni attuali non è possibile realizzare nuova edificazione.

#### EVENTUALE ESISTENZA di CONTRATTI di LOCAZIONE o ALTRO TITOLO DETENTIVO

L'area è libera e non vi sono contratti di locazione in essere.

Sull'area sono state posate da altri, senza autorizzazione, alcune macchine esterne per la climatizzazione.

#### DOCUMENTAZIONE CATASTALE, ESTREMI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI)

L'area, che si affaccia su Via Gerolamo Orefici, è catastalmente identificata:

Fg 15, Part. 2444, sub. 305 – Categoria lastrico solare – Superficie Catastale 102 m<sup>2</sup> - Rendita (nulla)

Non avendo rendita catastale non vi sono imposte sulla stessa.

Si allega la visura storica aggiornata al 20/07/2017.

#### LA SITUAZIONE CATASTALE

L'area è stata inserita in catasto con pratica "del 18/11/2016, protocollo n. BS0255524 in atti dal 21/11/2016, UIU SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO (n. 2236.1/2016)".

L'area su cui è stato realizzato il condominio è stata acquistata dalla società [redacted] allora con ragione sociale Impresa Edile di [redacted]

#### RIASSUMENDO

**Il più probabile valore di libero mercato dell'area, dopo un'adeguata commercializzazione, è pari a € 18.200,00 (diconsi euro diciottomiladuecento) a corpo.**

**Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata è pari ad € 14.560,00 (diconsi euro quattordicimilacinquecentosessanta) a corpo.**

Brescia, 21/07/2017

