Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA CTU

FALLIMENTO n° 258/2014

Giudice Delegato: Dott. Stefano Rosa

Curatore: Dott.ssa Elena Parissenti

Con istanza del 10/11/2014 la S.V.I. autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Piazza Almici 23, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Fallimento n°258/14

Il Giudice poneva il seguente quesito

"L'esperto, previo accertamento della consistenza del compendio immobiliare intestato alla società fallita, provveda alla redazione della relazione dalla quale devono risultare:
- quale sia il valore di mercato degli immobili e distintamente degli impianti fissi di proprietà della società fallita, sia nello stato di fatto che nell'ottica di una possibile riconversione degli stessi in edifici residenziali secondo i parametri urbanistici in vigore;
- l'identificazione del bene di proprietà della società fallita comprensiva dei confini e dei dati catastali, nonché degli impianti fissi;
- una sommaria descrizione del bene;
- l'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 i vincoli connessi con il suo carattere storico/artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- tenuto conto che parte di questi immobili risultano occupati a titolo di affitto d'azienda, si verifichi la corretta trascrizione e/o registrazione di tali contratti agli uffici competenti e in subordine una valutazione in merito al canone di locazione congruo rispetto al valore di mercato;
Provveda il CTU a reperire la Certificazione Energetica degli immobili caduti nel fallimento; valuti l'onere IMU e raccolga la documentazione necessaria alla verifica; provveda altresì il CTU alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento."

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

IMMOBILE N°1

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Calcinato, Via Fratelli Cairoli, identificato con i seguenti dati catastali:
Laboratorio al piano terra:
Sez. NCT Foglio 32, Particella 11, Sub. 4, Cat C/3, cl. 2, mq 420, R.C.E. 932,72, Proprietà 1/1
L'immobile usufruisce di corte esclusiva.
Confini di proprietà: Nord Fg. 32 P.14, 560, Est Fg. 32 P. 545, Sud Fg. 32 P.16, 20, 7, 17, Ovest Fg. 32 P.12.
A seguito dell'ispezione ho potuto constatare la corrispondenza fra la scheda catastale e lo stato di fatto.
Si allega visura storica e scheda catastale.

ANALISI DELL' IMMOBILE

Caratteristiche dell' immobile

Trattasi di capannone al piano terra adibito ad attività artigianali/laboratorio, da mq 450, di cui mq 340 presentano un altezza del soffitto di m 4,60, mq 94 presentano un altezza del soffitto di m 2,70, più locale servizi igienici da mq16, con altezza soffitto m 2,20. A parte il locale per servizi igienici il resto del capannone è costituito da un unico vano.
Il capannone si trova in aderenza ad una porzione di stabile adibito, al primo piano, ad abitazione civile, mentre il piano terra dello stesso costituisce la porzione di laboratorio con soffitto ad h 2,70.
Dal punto di vista statico l'immobile è costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, e tetto a due falde con travetti in c.a. prefabbricati.
Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e ventil- convettori con circolazione di acqua calda e di servizi igienici, mentre dal punto di vista della prestazione energetica l'immobile è collocato in classe G con 66,05 kwh/mq.a.
L'immobile è facilmente accessibile con automezzi e presenta un area scoperta di pertinenza sul lato sud da mq 258, mentre sul lato nord si trova un area di pertinenza da mq 187, di cui mq 63 coperti.

Provenienza

L'immobile è stato edificato con:
Permesso di Costruire n° 1859 del 10/02/1976, Richiesta Agibilità 28/09/1978 Prot. 4109, Variante Prot. 5745 del 15/06/1979, Concessione Edilizia con Contributo Prot. 11443 Reg. 4499 del 26/09/1989, Variante al Prot 4499 Reg. 360 del 28/02/1990.

Valore corrente di mercato

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona centrale di Calcinato, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 500,00 il prezzo per il capannone, ottenendo quindi:

Laboratorio h 4,60 mq 340 x €/mq 500,00 = € 170.000,00
Laboratorio h 2,70 mq 94 x €/mq 400,00 = € 40.000,00

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

Area di pertinenza mq 445 x €/mq 10,00 = € 4.500,00
Totale valore immobile = **€ 215.000,00**

Valore contratto di locazione

Da un'analisi dei prezzi di mercato per contratto di locazione ad uso commerciale ritengo che la cifra attuale possa attestarsi attorno ad €/mq/anno 60,00.
Valore possibile canone di locazione: mq 434 x €/mq/anno 60,00 = **€/anno 26.000,00**

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista della riconversione al civile, come uso ufficio o come abitazione, la conformazione dello stabile non consente un utilizzo diverso dall'attuale. In tal senso solamente un operazione di demolizione e recupero dei volumi potrebbe portare ad un risultato accettabile dal punto divista urbanistico e commerciale.
Dal punto di vista urbanistico lo stabile è diviso in due sezioni, ovvero la porzione di capannone con soffitto h 4,60 è inserito in Zona B, Tessuti Urbani di Recente Formazione, mentre la porzione di edificio in aderenza con il piano terra adibito a laboratorio con soffitto ad h 2,70 è inserito in Zona A Centro Storico.

Per quanto riguarda la porzione di edificio inserito in Zona A è possibile solo la ristrutturazione conservativa dei volumi esistenti, a prescindere da qualunque considerazione di convenienza economica.

Per quanto riguarda la porzione di capannone inserita in Zona B dal Piano di Governo del Territorio si legge:

P G T
TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA ART. 46 – ZONE "B – TESSUTI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE" NORMA GENERALE
1. Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con tale zona il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico e comprende le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da rispettare in tale zona:

ART. 51 – PARAMETRI E LIMITAZIONI
1. In tale zona, salvo le limitazioni di cui ai punti precedenti, sono ammesse le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti nonché il completamento ei lotti liberi.
2. Parametri edilizi
I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:
Indice

mq/mq	*Indice Utilizzazione Fondiaria (UF)*	*0,40*
mq/mq	*Rapporto di copertura (RC)*	*0,35*
mt	*Altezza H*	*8,50 (5)*
mq/mq	*Superficie permeabile (SP)*	*0,30*

Gli edifici ubicati in lotti saturi alla data di adozione del PGT, non derivanti da frazionamenti successivi a tale data, potranno essere oggetto di ampliamento del 10% della SLP e della SC, indipendentemente dall'Indice di Utilizzazione Fondiaria ammissibile per la zona. Resta fermo il rispetto degli altri parametri edilizi previsti per la zona, che , se inferiori ai limiti indicati, non potranno superarli, se già superiori, non potranno essere ulteriormente incrementati.

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

- *Altezza (H): l'altezza massima consentita è di 8,50 mt., è comunque consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta.*
- *Distanza dai confini (DC): maggiore o uguale alla distanza esistente se inferiore alla distanza minima indicata per la zona urbanistica. Fra le pareti finestrate per tutte le tipologie si dovrà rispettare almeno 1/2 dell'altezza (H) del fronte più alto prospiciente. In qualsiasi caso questa distanza non potrà mai essere inferiore a*

5,00 mt.. Se l'intervento è assoggettato a Piano attuativo, la distanza minima da rispettare all'interno del comparto viene definita dallo stesso Piano.

- *Distanza dagli edifici (DF): fra le pareti finestrate pari ad H e comunque mai inferiore a 10,00 mt.. Per gli ampliamenti, nel caso in cui la distanza esistente fosse inferiore a quella prescritta, le nuove pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, dovrà comunque essere assicurata attraverso la realizzazione di logge o altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio.*
- *Distanza dalle strade (DS): arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5.00, potrà tuttavia essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti. Distanze minori potranno essere accettate per consentire gli allineamenti agli edifici esistenti nei lotti adiacenti, con allineamento agli edifici adiacenti posti ad una maggiore distanza dalla strada.*
- *Altre norme: E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli...) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta e registrata con le proprietà confinanti. La SLP degli accessori dovrà essere sommata a quella dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 3,50 mt. e di 2,70 mt. di altezza media. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di Permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.*

E' consentita, a titolo oneroso, la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio esistente sul lotto.

La costruzione del deposito attrezzi è ammissibile nei termini previsti dall'art. 21.

Nel caso particolare del capannone in oggetto:

ART. 55 – FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE O MAGAZZINI ESISTENTI – AREE "P.E.E.P" – AREE "E C"

1. Eventuali fabbricati per attività produttive sono soggetti esclusivamente all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

2. La loro riconversione a destinazione ammissibile mediante ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica, sono consentite solo con Piano Particolareggiato o Piano di recupero, nei limiti delle SLP esistenti debitamente autorizzate, con esclusione di tettoie e superfetazioni, oppure nel rispetto degli indici di zona di Utilizzazione Fondiaria (UF). Gli immobili, a seguito dell'intervento, non potranno superare l'altezza massima di mt. 9,00 e saranno assoggettati alle altre previsioni e prescrizioni di zona. Dovranno essere ceduti o monetizzati gli standard previsti dalla tabella allegata (Tab.B).

In conclusione è possibile, per la porzione di capannone in Zona B, sia il recupero dei volumi esistenti, sia la demolizione e la ricostruzione di edifici di civile abitazione, con parametri che prevedono il mantenimento della SLP - Superficie Lorda Pavimentata, che per il Capannone consiste in mq 340. Qualunque intervento necessita comunque dell'approvazione di un Piano Particolareggiato come descritto nell'art 55.

Dal punto di vista costruttivo sarebbe quindi possibile una demolizione ed edificazione di nuove unità abitative su due piani, per un totale di mq 340 circa, con un costo stimato di costruzione ed oneri di circa:

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

Demolizione, scavi, sistemazione aree: € 150.000,00
Costo costruzione edifici di media levatura: €/mq 1.000,00 x mq 340 = € 340.000,00
Oneri stimabili in €: 30.000,00
Costo stimabile potenziale intervento € 550,000,00.
Costo dell'immobile presunto € 215.000,00.
Dal punto di vista commerciale per poter ammortizzare l'intervento sarebbe necessario vendere le unità immobiliari ad almeno €/mq 3.000,00, cifra che in questo particolare momento di crisi ritengo sia difficile poter ottenere.

IMMOBILE N°2

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Calcinato, Via Fratelli Cairoli, identificato con i seguenti dati catastali:
Portico al piano terra:
Sez. NCT Foglio 32, Particella 11, Sub. 5, Cat C/2, cl. 4, mq 43, R.C.E. 79,95, Proprietà 1/1

Trattasi di portico coperto adiacente alla porzione di laboratorio con soffitto h 2,75 di cui al Sub.4, di fatto area di pertinenza per l'ingresso nella porzione di laboratorio.

Valore di mercato

Portico mq 42 x €/mq 200,00 = **€ 8.000,00**

IMMOBILE N°3

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Calcinato, Via Fratelli Cairoli, identificato con i seguenti dati catastali:
Laboratorio al piano terra:
Sez. NCT Foglio 32, Particella 14, Cat C/3, cl. 2, mq 276, R.C.E. 612,93, Proprietà 1/1
L'immobile usufruisce di corte esclusiva.
Confini di proprietà: Nord Fg. 32 P. 9, Est Fg. 32 P. 559, Sud Fg. 32 P.11 Sub.4, Ovest Fg. 32 P.545.
A seguito dell'ispezione ho potuto constatare la corrispondenza fra la scheda catastale e lo stato di fatto.
Si allega visura storica e scheda catastale.

ANALISI DELL' IMMOBILE

Caratteristiche dell' immobile

Trattasi di immobile adibito ad uso laboratorio, deposito e ufficio, di recente costruzione. La superficie complessiva è di mq 308, con altezza del soffitto in mezzeria da m 4,60, e tetto a due falde che misura m 2,75 e m 4,00 sui lati. La disposizione interna attuale consiste in un vano laboratorio, un ufficio, e un deposito, più centrale termica, deposito piccolo e servizi igienici.

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

L'immobile è dotato di area di pertinenza sui tre lati per un totale di mq 1.085, ed è facilmente accessibile con automezzi pesanti.
Dal punto di vista statico l'immobile è costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, e tetto a due falde con travetti in legno lamellare.
Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, per quanto riguarda i locali adibiti a laboratorio e ufficio, mentre il locale deposito è privo di riscaldamento.
Dal punto di vista della prestazione energetica l'immobile è stato valutato in Classe E, con 54 kwh/mq.a.

Provenienza

L'immobile è stato edificato con:
Concessione Edilizia Onerosa n°6382 del 07/09/2000, Voltura SBS Leasing spa Prot. 25493 del 20/12/2000, D.I.A. Prot. 17374 del 28/08/2001, Richiesta Agibilità Prot. 20146 del 08/10/2001

Valore corrente di mercato

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni di semi-nuovo, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili a destinazione artigianale nella zona centrale di Calcinato, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 800,00 il prezzo per il laboratorio/deposito, ottenendo quindi:

Laboratorio/ufficio/deposito mq 308 x €/mq 800,00	= € 250.000,00
Area di pertinenza mq 1085 x €/mq 10,00	= € 11.000,00
Totale valore immobile	= **€ 260.000,00**

Valore contratto di locazione

Da un'analisi dei prezzi di mercato per contratto di locazione ad uso commerciale ritengo che la cifra attuale possa attestarsi attorno ad €/mq/anno 70,00.
Valore possibile canone di locazione: mq 308 x €/mq/anno 70,00 = **€/anno 21.000,00**

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista della riconversione ad uso ufficio o abitativo, i locali accatastati come laboratorio e ufficio non presentano particolari problemi per la riconversione, in quanto possiedono superfici aero-illuminanti sufficienti, e la posizione delle finestre è già adatta all'uso civile. Al contrario il locale adibito a deposito attualmente non soddisfa i requisiti di superficie aero-illuminante per poter essere adibito ad ufficio o ad abitazione, ovvero per poter adempiere a tale funzione sarebbe necessario aprire nuove finestre nelle pareti o nella copertura, oltre al fatto che le attuali finestre sono a m 2,50 da terra. Tale operazione, dal punto di vista costruttivo è fattibile senza particolari problemi.
Trattandosi di recente costruzione ritengo non vi sia la convenienza economica per operare una trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione, mentre dal punto di vista urbanistico è possibile operare secondo i parametri trattati per il precedente Sub. 4, ovvero possibile recupero della S. L. P.

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

IMMOBILE N°4, 5, 6

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Calcinato, Via Fratelli Cairoli, identificato con i seguenti dati catastali:
Sez. NCT Foglio 32, Particella 558, Area Urbana, mq 178, Proprietà 1/1
Sez. NCT Foglio 32, Particella 559, Area Urbana, mq 196, Proprietà 1/1
Sez. NCT Foglio 32, Particella 560, Area Urbana, mq 196, Proprietà 1/1

Trattasi di aree urbane adiacenti alle aree di pertinenza degli immobili di cui sopra, particelle 11 e 14, e costituenti le aree di manovra e accesso agli immobili predetti. Disgiunte dagli immobili sono prive di valore in quanto soggette alla servitù di passaggio per l'accesso agli immobili.

Totale valore a corpo **€ 6.000,00.**

CONCLUSIONE

La somma totale del valore attuale degli immobili di proprietà della
ammonta ad **€ 489.000,00**
In comparazione con la valutazione effettuata nel 2011 del valore complessivo di € 900.000,00 per la somma degli immobili in questione, ritengo che tale cifra fosse condizionata dalla ottimistica previsione che il mercato immobiliare potesse ritornare ai valori elevati raggiunti negli anni dal 2002 fino al 2009, mentre i dati allarmanti sulla situazione economica italiana portano ad una stima reale dei valori degli immobili che si attesta intorno al 30 – 40% in meno dei valori degli anni 2000, soprattutto per quanto riguarda il settore produttivo e commerciale in generale.

IPOTECHE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

In seguito a visura ipotecaria eseguita il giorno 18/03/2015, sono state rinvenute n° 4 ipoteche gravanti sull'immobile, di cui in seguito si allega copia.

Ipoteca n°1: Registro Generale n°24277, Registro Particolare n°4024, Presentazione n°70 del 09/07/2012.
Specie dell'Ipoteca: Ipoteca Volontaria – 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Capitale: € 250.000,00
Soggetti:

Ipoteca n°2: Registro Generale n°18234, Registro Particolare n°3060, Presentazione n°66 del 09/06/2014.
Specie dell'Ipoteca: Ipoteca Giudiziale – 0281 Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 249.988,77
Soggetti:

Ipoteca n°3: Registro Generale n°21953, Registro Particolare n°3690, Presentazione n°47 del 08/07/2014.

Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Piazza Almici 23,4 25124 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email ludovico.quilleri@numerica.it

Specie dell'Ipoteca: Ipoteca Giudiziale – 0281 Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 364.432,49
Soggetti:

Ipoteca n°4: Registro Generale n°796, Registro Particolare n°441, Presentazione n°78 del 13/01/2015.
Specie dell'Ipoteca: Atto Esecutivo Cautelare – 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Soggetti:

A queste va aggiunta:
Ipoteca n°5: Trascrizione della Sentenza di Fallimento, in corso di trascrizione.
Soggetti:

Allegati: Visure catastali, schede catastali, documentazione urbanistica, permessi di costruire.

Brescia, li 30/03/15

Ing. Ludovico Quilleri