

CONCORDATO PREVENTIVO N. 9/2020

"ALBA2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Bernardi Mauro Pietro

Commissario: Dott. Polacco Andrea

Perito Estimatore: Geom. Luca Borghi
Via T. Folengo n. 20/B
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Email: geometraborghi@gmail.com
Pec: luca.borghi1@geopec.it
Tel.: 349/3229557

Società: "ALBA2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" con sede in Mantova, Via C. Battisti n. 9, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova e Codice Fiscale 02485680231, R.E.A. MN-180225; legale rappresentante Sig. Rossi Michele, nato a Desenzano del Garda (BS) il 31/05/1987.

istanza venisse accolta il valore futuro del bene immobile, comprensivo dell'impianto di vagliatura inerti in esso presente, viene stimato prudenzialmente in Euro 400.000,00.

BENE IMMOBILE N. 6

Comune di Brescia, Via Domenico Lusetti n. 26, Sez. Urb. NCT, Fg. 220, p.lla 91 subb. 70.

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di Brescia, Via Domenico Lusetti n. 26, facente parte dell'edificio condominiale denominato "F.lli Di Prata", costituito da posto auto coperto posto al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia, Sez. Urb. NCT, al Fg. 220
- p.lla 91 sub. 70, Via Domenico Lusetti SNC, Z.C. 3, piano: S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, R.C. Euro 15,18.

Si precisa che la toponomastica catastale non riporta il numero civico.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 4):

- l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lla 91 sub. 70, Via Domenico Lusetti SNC, Z.C. 3, piano: S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, R.C. Euro 15,18, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

- * al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia:
 - p.lla 91 sub. 70, Via Domenico Lusetti SNC, Z.C. 3, piano: S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, R.C. Euro 15,18,, giusta costituzione del 01/02/2007, prot. n. BS0037738 in atti dal 01/02/2007 (n. 483.1/2007).

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- terrapieno, p.lla 91 subb. 71, 93 (BCNC) e 69;

salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico catastali, nonché dal titolo di provenienza, che si allegano alla presente (Allegati n. 4 e n. 5).

BENI COMUNI

Come risulta dall'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico del 01/0/2007 prot. n. BS0037738 (Allegato n. 4), è BCNC (Bene Comune Non Censibile):

- la p.lla 91 sub. 92 che identifica lo scivolo di accesso, il vano tecnico scala 3 ed il vano scala comuni ai subb. da n. 1 a n. 91.
- la p.lla 91 sub. 93 che identifica la corsia di accesso ai posti auto comune ai subb. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 e 91;
- la p.lla 91 sub. 95 che identifica il portico comune ai subb. da n. 1 a n. 91, gravato da servitù di uso pubblico per transito pedonale;
- la p.lla 91 sub. 96 che identifica la corte comune ai subb. da n. 1 a n. 91, con vincolo di destinazione a parcheggio pubblico.

INTESTAZIONE CATASTALE

- "ALBA2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Mantova, C.F.: 02485680231, proprietà per 1/1.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;
- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 4).

TITOLARITA'

- "ALBA2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Mantova, C.F.: 02485680231, proprietà per 1/1; in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 5) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 15/06/2020, risulta che:

- 1) Da oltre il ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di BIANCHINI Francesco, nato a Brescia il 20/03/1960, C.F.: BNCFNC60C20B157N, forza di atto di donazione in data 03/02/1995 n. 59498 di rep. Notaio Cogoli Girolamo di Bagnolo Mella (BS), trascritto a Brescia in data 20/02/1995 ai nn. 4580/3263;
- 2) in virtù di espropriazione per pubblica utilità in data 31/01/2003 n. 4158 di rep. Comune di Brescia, C.F.: 00761890177, ivi trascritto in data 10/02/2003 ai nn. 6778/4522, il terreno passò, in piena proprietà, al predetto Comune;
- 3) in virtù di atto di compravendita in data 14/12/2004 n. 26172 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia, ivi trascritto in data 04/01/2005 ai nn. 344/213, il terreno passò, in piena proprietà, alle società "F.LLI GARATTI S.P.A.", con sede in Brescia, C.F.: 00269910170, e "SISTEDIM 97 - S.R.L.", con sede in Brescia, C.F.: 03304370178, in ragione della quota indivisa di un mezzo ciascuna;
- 4) in virtù di atto di divisione in data 24/10/2013 nn. 43372/11851 di rep. e racc. Notaio Lera Enrico di Brescia (Allegato n. 5), ivi trascritto in data 05/11/2013 ai nn. 36711/25337, l'immobile in oggetto veniva assegnato in piena proprietà alla società "SISTEDIM S.R.L." (già "SISTEDIM S.P.A." con atto di trasformazione di società in data 14/12/2006 nn. 32225/6829 di rep. e racc. Notaio Lera Enrico di Brescia, ivi trascritto in data 14/02/2007 ai n.ri 8758/5084, successivamente trasformatasi nella "SISTEDIM S.R.L." con atto di trasformazione di società in data 16/01/2013 nn. 42351/11424 di rep. e racc. Notaio Lera Enrico di Brescia, ivi trascritto in data 28/01/2013 ai nn. 3285/2177);
- 5) in virtù di atto di compravendita in data 23/12/2013 nn. 43643/11994 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia, ivi trascritto in data 31/12/2013 ai nn. 44240/30574 (Allegato n. 5), l'immobile in oggetto passò alla società "BETONGARDA S.R.L." con sede in Peschiera Del Garda (VR), C.F.: 02485680231;
- 6) in virtù di verbale di assemblea in data 28/02/2020 nn. 89853/26716 di rep. e racc. Notaio Araldi Omero di Mantova (Allegato n. 5), trascritto a Brescia in data 05/03/2020 ai nn. 9419/6051 ed ai nn. 9420/6052, la società "BETONGARDA S.R.L." trasferì la propria sede a Mantova ed assunse la denominazione "ALBA2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 5) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 15/06/2020, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate formalità pregiudizievoli.

Si precisa che:

- nei titoli di provenienza risulta richiamato il regolamento di condominio allegato sotto la lettera "E" all'atto in data 29/05/2007 nn. 33185/7263 di rep. e racc. Notaio Lera Enrico di Brescia, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 11/06/2007 al n. 6405 serie 1T;
- nell'atto di compravendita in data 23/12/2013 nn. 43643/11994 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia (Allegato n. 5), ivi trascritto in data 31/12/2013 ai nn. 44240/30574, era prevista una dilazione di pagamento scadente il 31/12/2013;
- si fa riferimento alle precisazioni, agli obblighi ed alle servitù indicate nell'atto di compravendita in data 23/12/2013 nn. 43643/11994 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia (Allegato n. 5), ivi trascritto in data 31/12/2013 ai nn. 44240/30574.

VINCOLI E SERVITU'

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 5) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 15/06/2020, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, a carico delle parti comuni del complesso condominiale, sono risultati i seguenti vincoli e servitù:

- servitù di uso pubblico per transito pedonale trascritta a Brescia in data 04/01/2005 ai nn. 346/215, in forza di atto in data 14/12/2004 n. 26172 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia;
- vincolo di destinazione a parcheggio pubblico trascritto a Brescia in data 04/01/2005 ai nn. 347/216, in forza di atto in data 14/12/2004 n. 26172 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia.

CONVENZIONI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 5) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 15/06/2020, gli immobili in esame risultano essere stati oggetto di:

- Convenzione Edilizia con atto in data 14/12/2004 n. 26172 di rep. Notaio Lera Enrico di Brescia, ivi trascritto in data 04/01/2005 ai nn. 345/214.

POSSESSO

Dalle informazioni assunte dal Sig. Rossi Michele, l'immobile risulta libero da persone e cose.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La porzione di fabbricato interrata ove è ubicato l'immobile in oggetto risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, verticali e di tamponamento in cemento armato;
- scivolo di accesso in cemento;
- portone di accesso ai posti auto: automatizzato, scorrevole, in metallo verniciato con passaggio, pedonale incorporato;
- impianto di illuminazione: neon a soffitto.

Il posto auto:

- pavimento: calcestruzzo liscio.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta complessivamente buono.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 3).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata "**R / Tessuto a prevalente destinazione residenziale**", secondo il P.G.T. vigente, come da interrogazione del sito Urbimap – Comune di Brescia che riporta la zonizzazione del Piano delle Regole che si allega alla presente (Allegato n. 6), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia in data 20/07/2020 è emerso che l'immobile in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- D.I.A. protocollata dal Comune di Brescia in data 22/09/2004 al n. 22527; comunicazione di inizio lavori in data 16/03/2005;
- D.I.A. protocollata dal Comune di Brescia in data 05/12/2006 al n. 52454, in variante alla D.I.A. sopra descritta.

La dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità, completa, tra l'altro, delle dichiarazioni di conformità degli impianti, risulta protocollata dal Comune di Brescia in data 08/03/2007 al n. 10186.

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, nonché l'estratto di P.G.T. (Allegato n. 6).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto, nello stato di fatto, non ha riscontrato difformità.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore di condominio (Allegato n. 12), attraverso la società concordataria, a tutto il 10/06/2020, risultano rate insolute per totali Euro 116,76, su un importo totale di rate per il 2020/2010 di Euro 133,82.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù ed i vincoli, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2019, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 7), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Unità Immobiliare p.lla 91 sub. 70					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
<u>Piano Interrato</u>					
Posto auto coperto	14,10	1,00	14,10	€ 720,00	€ 10.152,00
Valore di mercato					€ 10.152,00
Arrotondati prudenzialmente ad					€ 10.000,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

7. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI MOBILI, IMMOBILI ED IMMATERIALI

BENI MOBILI	
- Impianto di betonaggio in Sant'Anna d'Alfaedo	Euro 93.000,00
- Veicoli	Euro 204.600,00
- Arredi, macchine ufficio, attrezzature, ecc.	<u>Euro 94.795,00</u>
Sommano	Euro 392.395,00
MARCHIO	
- Marchio: "Betongarda"	Euro 1.000,00
BENI IMMOBILI	
- Bene Immobile n. 1	Euro 343.000,00
- Bene Immobile n. 2 (impianto di betonaggio incluso)	Euro 200.000,00
- Bene Immobile n. 3	Euro 985.000,00
- Bene Immobile n. 4	Euro 0,00
- Bene Immobile n. 5 (impianto di vagliatura inerti incluso)	Euro 200.000,00
- Bene Immobile n. 6	<u>Euro 10.000,00</u>
Sommano	Euro 1.738.000,00
Totale	Euro 2.131.395,00