

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

OGGETTO: **FALLIMENTO N.18/2020 I.M.G. SRL**

OMISSIS...

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Alessandro Pernigotto**

CURATORE: **Dott.sa Stefania Taddi**

C.T.U.: *Dott. Ing. Domenico Corbelli - (c.f.: CRB DNC 80A08 B149 I) –
Ordine degli ingegneri di BRESCIA n° 71/B
Studio in via San Fermo n° 50 – 25042 – BORNO (BS)*



INDICE

1.	PREMESSA: NOTA DI DEPOSITO	3
1.1.	QUESITI DELL'INCARICO	3
1.2.	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	3
1.3.	BENI IDENTIFICATI	3
1.4.	SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI E RILIEVI	4
2.	STIMA BENI MOBILI	7
2.1.	I BENI OGGETTO DI STIMA E RISPONDEZZA ALL'INVENTARIO	7
2.2.	DESCRIZIONE DEI BENI DA ESAMINARE	7
2.3.	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	7
2.4.	IDENTIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI	9
2.4.1.	ATTREZZATURE E COMPLEMENTI D'OFFICINA	9
2.4.2.	MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO E ARREDI	10
2.4.3.	STRUMENTI DI MISURAZIONE	12
2.4.4.	AUTOMEZZI TARGATI	12
2.4.5.	MATERIE PRIME E ROTTAMI	12
3	BENI IMMOBILI: VALORIZZAZIONE DEL CAPANNONE E APPEZZAMENTI DI TERRENO ATTIGUO	14
3.1.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA	14
3.2.	SCHEDA DESCRITTIVA DEL LOTTO 1	15
4	CONSISTENZA	25
4.1.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
	MATERIALE DA SMALTIRE	26
4.2.	VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE LOTTO 1:	27
5.	CONCLUSIONI	28
6.	PARERE DI CONGRUITÀ CIRCA IL CANONE DI LOCAZIONE PATTUITO TRA LE SOCIETÀ IMG E LA SOCIETÀ CDG SRL	29
7.	LA VALUTAZIONE COSTI/BENEFICI DELLA VENDITA DEGLI APPEZZAMENTI 10749 E 10751 ACCATASTATE NEL COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO	30
8.	ALLEGATI	33
8.1.	– Documentazione fotografica dei beni mobili	34
8.2.	– Documentazione fotografica dei beni immobili	44
8.3.	– Documentazione Catastale	49
8.4.	– Documentazione Urbanistica	75
8.5.	– Documentazione Edilizia	79
8.6.	- Atti di provenienza	133
8.7.	– Contratti di locazione	176
8.8.	– Iscrizioni e Trascrizioni	179



1. PREMESSA: NOTA DI DEPOSITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Corbelli, con studio in Brescia (BS) via Tangenziale Ovest I° tronco n° 64; iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al numero 71 B nonché iscritto all'albo dei CTU e Periti del Tribunale di Brescia; essendo stato nominato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Stefania Taddi con autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Alessandro Pernigotto in data 30.11.2020 Perito estimatore nel fallimento in epigrafe con la presente provvede alla redazione della stima atta ad individuare, come da richiesta del Curatore stesso, il valore del patrimonio mobiliare e immobiliare della società in fallimento.

1.1. QUESITI DELL'INCARICO

La stima è inerente l'azienda OMISSIS in liquidazione, con sede in Civate Camuno (BS), via Sicula, 22, (P.IVA: e C.F. 02 477 330 985), che da quanto accertato, si occupava prevalentemente della lavorazione, del recupero e della commercializzazione di materiale ferroso ed affini. Tali attività venivano svolte sia presso il complesso artigianale di via Sicula n° 22 in Comune di Civate Camuno (BS) sia presso i cantieri dei vari Clienti/Committenti.

La presente è redatta per rispondere ai seguenti quesiti:

- *Valorizzazione dei beni mobili di proprietà della società fallita, individuandone la suddivisione in lotti più idonei alle attività successive di vendita;*
- *La valorizzazione del capannone e degli appezzamenti di terreno attigui allo stesso;*
- *Parere di congruità circa il canone di locazione pattuito tra le società OMISSIS e la società OMISSIS, a fronte dell'effettiva occupazione degli spazi riscontrata nel corso dei sopralluoghi effettuati rispetto a quanto definito nel contratto di locazione.*
- *La valutazione costi/benefici della vendita degli appezzamenti di cui ai mappali nr°10749 e 10751 accatastati nel comune di Civate Camuno*

1.2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Per adempiere a quanto sopra indicato mi sono avvalso della documentazione fornitami dall'Azienda, dal Curatore Fallimentare, dai pubblici Registri, dall'Agenzia delle Entrate e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Civate Camuno e di Piancogno inoltre gli atti di provenienza sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile di Brescia. La documentazione reperita consiste in:

- Inventario
- Visura Camerale della Società;
- Contratti di locazione in essere;
- Atti di provenienza;
- Documentazione edilizia e catastale
- Ispezione e successiva Trascrizione "formalità" sui beni mobili/immobili registrati

1.3. BENI IDENTIFICATI

Dalla verifica dell'inventario risultano i seguenti **beni mobili** così suddivisi

- Arredamento d'ufficio
- Macchine d'ufficio
- Merce di magazzino
- Attrezzature specifiche
- Autovettura – targa EW0PF18



Quindi, di seguito si specificano i **beni immobili** che risultano essere.

**IN COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO(BS) codice catastale(C760)
CATASTO FABBRICATI**

Capannone: al Foglio n° 3 Particella **10505** Categoria **D/7**. Rendita c. € **7.086,24 con impianto fotovoltaico**.-

**IN COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO(BS) codice catastale(C760)
CATASTO TERRENI**

Al Foglio **1** Particella **10209** Qualità/Classe **SEMIN.ARBOR. 1** Superficie mq.**283** R.Dominicale **1,39**
R. Agrario **0,73**.-

Al Foglio **1** Particella **10506** Qualità/Classe **SEMIN.ARBOR. 1** Superficie mq.**580** R.Dominicale **2,85**
R. Agrario **1,50**.-

Al Foglio **1** Particella **10749** Qualità/Classe **SEMINATIVO 1** Superficie mq.**135** R.Dominicale **0,59**
R. Agrario **0,42**.-

Al Foglio **1** Particella **10751** Qualità/Classe **SEMINATIVO 1** Superficie mq.**5** R.Dominicale **0,02** R.
Agrario **0,02**.-

**IN COMUNE DI PIANCOGNO BS) codice catastale(G549A)
CATASTO TERRENI**

Al Foglio **1** Particella **6700** Qualità/Classe **VIGNETO 2** Superficie mq.**151** R.Dominicale **0,62** R.
Agrario **0,39**.-

1.4. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI E RILIEVI

Al fine di redigere la presente perizia lo scrivente ha provveduto ad eseguire:

- In data 26 e 28.02.2020 un primo censimento/inventario esplorativo al fine di individuare sia i beni immobili che quelli mobili.
- In data 02.07.2020 un secondo sopralluogo al fine di procedere alla stima relativa al valore dell'autovettura targata EW018PF.
- In data 21.07.2020 è stata richiesta ed effettuata la visura catastale ed è stata estrapolata la planimetria catastale del capannone.
- In data 09.10.2020 in compresenza del Curatore Fallimentare Taddi dr.ssa Stefania, del Curatore fallimentare della società OMISSIS dott. Alessandro Scalmana, del Cancelliere e dell'Amministratore della società fallita si è provveduto al sopralluogo per la definizione dei beni da inventariare.
- In data 04.01.2021 ho provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione catastale per soggetto dei beni immobili intestati alla società.
- In data 07.01.2021 ho provveduto a richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.
- In data 11.01.2021 ho provveduto al recupero, presso il suo ufficio, degli atti notarili a firma del Dr. Seriola Alessandro.
- in data 12.01.2021 ho provveduto a recuperare, presso l'archivio notarile di Brescia, alcuni atti a firma del notaio Dr. Broli.
- In data 21.05.2021 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo relativo a tutti i beni sia mobili che immobili al fine di accertare lo stato di usura, di manutenzione e di mantenimento de beni stessi.
- Nel corso del secondo semestre dell'anno 2021 e nel 2022:



1. Sono stati svolti numerosi sopralluoghi al fine di rilevare le criticità inerenti rifiuti/materiali presenti di proprietà di OMISSIS in loco stante i continui spostamenti del materiale da parte dell'Ex Amministratore della società sig. OMISSIS. Queste criticità hanno comportato un dispendio di tempo al fine di effettuare rilievi qualitativi e quantitativi dei differenti materiali presenti alla luce della commistione del materiale di proprietà di OMISSIS, OMISSIS e OMISSI. Si evidenzia che tali spostamenti, nonostante i solleciti effettuati dai Curatori (*Taddi dr.ssa Stefania e Scalmana dr. Alessandro*) venivano gestiti dal sig. OMISSIS senza autorizzazione alcuna e dalla società OMISSIS.
2. sono stati fissati ulteriori incontri con la Società Locataria, OMISSIS in persona del Legale Rappresentate sig. OMISSIS al fine di addivenire ad una soluzione bonaria circa l'utilizzo improprio dei locali rispetto al contratto di locazione rinvenuto (vedasi § 8): tali incontri ancorchè accordati con il sig. OMISSIS hanno dato esito negativo stante la sua assenza agli incontri prefissati o alla presenza di soggetti terzi (*da lui incaricati*) che non hanno tuttavia portato a soluzioni. In particolare si segnalano n° 2 appuntamenti con il sig. OMISSIS quale responsabile della società OMISSIS.
3. Sono state visionate ed analizzate le autorizzazioni rilasciate dagli enti per la costruzione e realizzazione dell'impianto interrato di captazione delle acque meteoriche di dilavamento; in particolare in quanto la collocazione di tali impianti interrati insiste per la maggior parte (*vasca di prima pioggia, disoleatore a coalescenza nonché porzioni di tubazioni sul mappale n° 10209*) mappale da destinarsi a pubblica viabilità.
Tali opere sono state approvate con :
 - ✓ Atto Dirigenziale della Provincia di Brescia n° 3.688 del 28.10.2011 atto nel quale si evince la posizione del punto di scarico come in estratto
 - ✓ Modificato successivamente proprio per la parte relativa agli scarichi/Acque con Disposizione n° 2.448 del 18.07.2012 del Direttore Settore Ambiente della Provincia di Brescia
 - ✓ Conclusione positiva da parte della Provincia di Brescia Settore Ambiente protezione Civile - Ufficio Rifiuti del Procedimento amministrativo relativo alla pratica n° 055/TRA/003 del 24.03.2015 di diffida all'autorizzazione n° 3.688 a seguito di sopralluogo congiunto di ARPA Brescia e Corpo Forestale dello Stato

Convertitore

Per convertire le coordinate di un punto inserisci i valori nelle caselle di testo corrispondenti al sistema di riferimento a cui appartengono e premi il pulsante 'Converti'.

Monte mario / Gauss Boaga zona 1 EPSG:3003

Est: Nord:

ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032

Est: Nord:

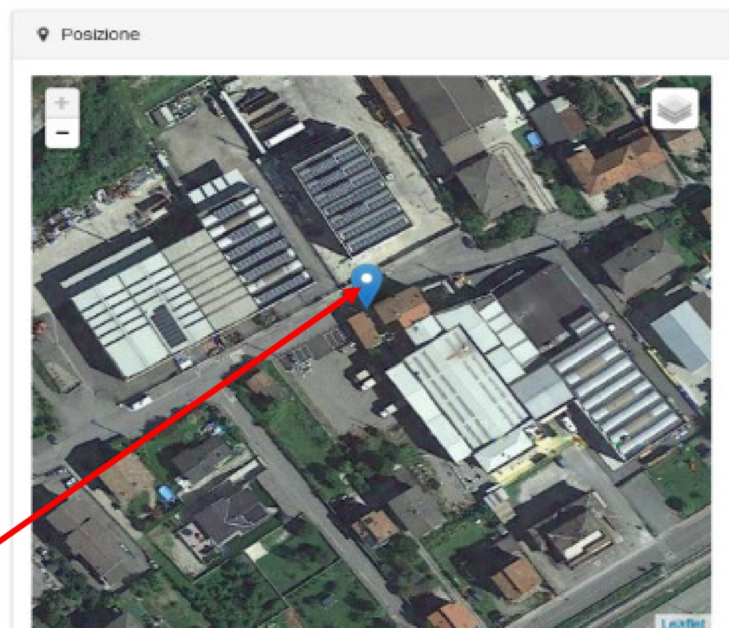
ED50 EPSG:4230

Lon: Lat:

WGS84 EPSG:4326

Lon: Lat:

Omissis e posizione Scarico S1



4. le analisi sono state necessarie alla luce dell'attuale strumento urbanistico che prevede la possibilità di realizzare parte della pubblica viabilità su una porzione



di tali opere interrato. Oltre all'analisi della documentazione appena dettagliata si è tenuto anche un'incontro presso lo studio del OMISSIS professionista che ha suo tempo ha seguito per l'Azienda la realizzazione del Capannone e delle opere anche interrato. Si rimanda al capitolo n° 3 per il dettaglio dei rilievi e delle analisi svolte per la corretta valutazione della parte impiantistica/edilizia e dei rifiuti.



2. STIMA BENI MOBILI

2.1. I BENI OGGETTO DI STIMA E RISPONDENZA ALL'INVENTARIO

Come da richiesta del Curatore si è proceduto a verificare la rispondenza dei beni rinvenuti rispetto all'inventario depositato. Lo scrivente rileva la congruità/corrispondenza tra quanto inventariato e quanto visionato: di seguito l'individuazione dei beni mobili distinguendoli nei seguenti lotti:

- Lotto 1:** Arredamento d'ufficio;
- Lotto 2:** Attrezzature e macchinari d'ufficio
- Lotto 3:** Merce giacente in magazzino
- Lotto 4:** Attrezzature specifiche
- Lotto 5:** Beni registrati; autovettura targa EW018PF
- Lotto 6:** Beni immobili

2.2. DESCRIZIONE DEI BENI DA ESAMINARE

Si precisa che l'azienda OMISSIS in fallimento ha completamente interrotto l'attività produttiva. I beni mobili oggetto della presente stima, che sono custoditi presso il fabbricato di via Sicula n° 22 in Comune di Civate Camuno (BS), sono stati identificati mediante sopralluogo fisico confrontando informazioni e dati reperiti, con la documentazione contabile della società fallita.

I beni da stimare sono suddivisi nelle seguenti tipologie principali:

- 1) **Attrezzature e complementi d'officina** attinenti all'attività espletata costituite da: attrezzature manuali, elettroattrezzi, macchine utensili, cassoni in metallo
- 2) **Macchine elettroniche d'ufficio e arredi** costituiti principalmente da scrivanie e armadi;
- 3) **Strumenti di misurazione;**
- 4) **Automezzi targati**, in particolare un'automobile;
- 5) **Materie prime e rottami** da recuperi vari.
- 6) **Materiale da smaltire** in quanto non recuperabile, per la cui valutazione si rimanda alla valutazione del Compendio immobiliare.

2.3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La tipologia di beni presenti richiede sostanzialmente una distinzione tra le seguenti tre tipologie:

- a) Beni mobili facilmente movimentabili, in parte utilizzabili anche in altri settori costituiti da arredi, attrezzature, macchine di varia tipologia, automezzi;
- b) Materie prime e rottami da recupero presenti sotto varie forme.
- c) Materiale da smaltire in quanto non recuperabile o il cui costo di recupero supera abbondantemente ogni eventuale ricavo.

Nell'elaborazione della valutazione, per la prima tipologia di beni, ci si è attenuti ai principi e ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- 1) "metodo del mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame (o economicamente equivalenti) correntemente offerti o oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato;
- 2) "metodo del costo", basato sul principio di sostituzione, che esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame.

Il valore viene calcolato applicando, al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima.



Volta per volta, a seconda del tipo di bene e alla modalità della stima si è proceduto all'applicazione di un singolo metodo o all'integrazione tra i due metodi sopra indicati.

La valutazione dei beni mobili è stata effettuata analizzando i beni stessi e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

- a) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'eventuale obsolescenza dei beni in oggetto;
- b) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica e alla specifica costruzione di alcuni beni;
- c) la rispondenza dei macchinari ai requisiti essenziali di sicurezza, con riferimento alle normative vigenti;
- d) l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza postvendita;
- e) l'anno di costruzione e messa in servizio delle macchine, l'esistenza delle aziende costruttrici in grado di assicurare la reperibilità dei ricambi e l'assistenza tecnica;
- f) la presenza o meno della documentazione tecnica pertinente, in particolare i manuali d'uso e manutenzione e le dichiarazioni di conformità delle macchine marcate CE;
- g) gli eventuali costi per l'adeguamento tecnologico inerente la sicurezza;
- h) l'integrità e la completezza dei macchinari e delle attrezzature in funzione di una successiva rimessa in servizio.

Per la valutazione delle materie prime e dei rottami di recupero viene effettuata, dopo aver individuato le caratteristiche dei beni e, ove possibile, risaliti al produttore, introducendo fattori di riduzione rispetto al prezzo di listino, per tenere in considerazione:

- La tipologia, l'integrità e stato di conservazione del materiale
- La possibilità di riutilizzo del materiale
- Il deprezzamento derivante dalla tipologia della vendita.

Infine per la terza tipologia di beni (Materiale da smaltire) si è considerato il costo medio di smaltimento in relazione ai materiali prevalenti presenti per la trattazione di questa parte vedasi capitolo n°3- 4.

Ovviamente con tali metodi di valorizzazione è stato comunque determinato il **valore in caso di vendita forzosa**. I beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita forzosa slegata dall'attività specifica della società applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Evidenziamo che :

- Le **Materie prime, i rottami ed i materiali da smaltire** sono costituite da prodotti di recupero in metallo e affini oltre che da elementi in materia plastica (minuteria per l'edilizia e pneumatici) e prodotti premiscelati a base cementizia per uso edile in quantità mal assortite e stoccate in modo disomogeneo anche all'aperto divenendo in parte non più utilizzabili e da destinare o al recupero o direttamente alla discarica;
- Gli **Strumenti di misurazione** sono costituiti sostanzialmente da rilevatori di fonti radioattive per i quali non sono state espletate negli ultimi anni le normali attività di manutenzione specialistica.

Per ogni categoria, è stato predisposto un elenco dove per ogni bene inventariato è stata fornita relativa descrizione e sono state riportate alcune informazioni, se disponibili e pertinenti, come l'anno di fabbricazione, la matricola e la fotografia.



2.4. IDENTIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI

2.4.1. ATTREZZATURE E COMPLEMENTI D'OFFICINA

Al fine di una più immediata identificazione i beni sono stati suddivisi in base all'attuale collocazione all'interno dell'azienda.

MAGAZZINO					
Attrezzature					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
1	n.	5	Lance lunghe per saldatrice ossiacetilenica	20,00	100,00
2	n.	9	Lance corte per saldatrice ossiacetilenica	10,00	90,00
3	n	20	Tubi raccordati per saldatura ossiacetilenica	2,50	50,00
4	n.	1	Ventilatore	100,00	100,00
5	n.	1	Saldatrice al plasma EX60	150,00	150,00
6	n.	3	Scale in alluminio	30,00	90,00
7	n.	1	Banco di lavoro (cassone scarrabile)	80,00	80,00
8	n.	2	Confezioni integre di dischi diamantati per smerigliatrice	20,00	40,00
9	n.	1	Cassetta per attrezzi	20,00	20,00
10	n.	1	Cassetta chiavi a brugola	50,00	50,00
11	n.	1	Cassetta attrezzature varie (chiavi, etc.)	100,00	100,00
12	n.	2	Mototroncatrice marca STHILL	80,00	160,00
13	n.	1	Avvitatore MAKITA con n. 5 batterie	50,00	50,00
14	n.	1	Smerigliatrice angolare BOSCH	40,00	40,00
15	n.	3	Carrucole con catene	10,00	30,00
16	n.	2	Cassoni in plastica contenenti cuscinetti e catene di scorta	50,00	100,00
17	n.	1	Cassone in rete metallica contenente attrezzatura varia (chiavi varie, 1 carrucola, 1 estintore, 20 m di tubi per saldature, prese elettriche, etc.)	100,00	100,00
18	n.	1	Transpallet	50,00	50,00
19	n.	1	Avvitatore	20,00	20,00
20	n.	2	Tubi alta pressione	10,00	20,00
21	n.	1	Lampada	10,00	10,00
22	n.	1	Faretto	10,00	10,00
23	n.	1	Matassa di cavi elettrici	10,00	10,00
24	n.	1	Carrello degli attrezzi di colore blu contenete attrezzature varie	150,00	150,00
25	n.	6	Trance	10,00	60,00
26	n.	1	Cassone 2x3m con apertura inferiore	450,00	450,00
27	mc	73	Divisori interni in CA	10,00	730,00



MAGAZZINO					
Attrezzature					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
ESTERNO					
28	n.	5	Cassoni carrabili	450,00	2.250,00
TOTALE ATTREZZATURE E COMPLEMENTI D'OFFICINA €					5.100,00

2.4.2. MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO E ARREDI

Al fine di una più immediata individuazione i beni sono stati suddivisi in base all'attuale collocazione all'interno dei locali dell'azienda.

UFFICI PIANO TERRA					
Ufficio 1 (titolare)					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
29	n.	1	Scrivania modello "Onda"	150,00	150,00
30	n.	3	Sedie	20,00	60,00
31	n.	2	Poltrone in pelle	30,00	60,00
32	n.	2	PC + Monitor	50,00	100,00
33	n.	1	Vaso Fioriera	50,00	50,00
34	n.	5	Quadri Vari	50,00	250,00
35	n.	1	Cassettiera in legno	40,00	40,00
36	n.	2	Cassettiere in metallo	40,00	80,00
37	n.	1	Stampante/Fotocopiatrice marca XEROX	150,00	150,00
38	n.	1	Armadio a 5 ante	600,00	600,00
Ufficio Reception					
40	n.	2	Vaso Fioriera	50,00	100,00
41	n.	3	Quadri Vari	50,00	150,00
42	n.	1	Impianto di videosorveglianza	1.000,00	1.000,00
43	n.	1	Impianto di allarme	1.000,00	1.000,00
44	n.	1	Aspirapolvere	30,00	30,00
Bagno					
45	n.	1	Specchio con cornice	60,00	60,00
46	n.	1	Mobile a 2 ante	100,00	100,00
47	n.	1	Cestino	10,00	10,00
UFFICI PIANO PRIMO					
Ufficio 1					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
48	n.	1	Scrivania angolare	150,00	150,00
49	n.	2	Poltrone in pelle	30,00	60,00
50	n.	1	Poltrona da scrivania in pelle	50,00	50,00
51	n.	3	Sedie	20,00	60,00
52	n.	2	PC + Monitor	50,00	100,00
53	n.	1	Calcolatrice OLIVETTI	15,00	15,00
54	n.	2	Telefono da scrivania	10,00	20,00
55	n.	3	Vetrinette doppie	120,00	360,00
56	n.	1	Vaso Fioriera	50,00	50,00
57	n.	1	Mobiletto a 4 ante	200,00	200,00
58	n.	2	Cassettiere	40,00	80,00
59	n.	2	Cestini	10,00	20,00
60	n.	1	Portaombrello	10,00	10,00
61	n.	1	Quadro in resina su tela	80,00	80,00



UFFICI PIANO TERRA					
Ufficio 1 (titolare)					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
62	n.	1	Quadro con cornice	50,00	50,00
63	n.	1	Stampa grande	50,00	50,00
Ufficio 2					
64	n.	2	Scrivania	80,00	160,00
65	n.	2	Poltrone in pelle	30,00	60,00
66	n.	4	Sedie	20,00	80,00
67	n.	2	PC + Monitor	50,00	100,00
68	n.	2	Telefono da scrivania	10,00	20,00
69	n.	2	Calcolatrice	15,00	30,00
70	n.	5	Armadio con ante doppie	110,00	550,00
71	n.	1	Mobiletto basso	100,00	100,00
72	n.	2	Cassettiere in legno	40,00	80,00
73	n.	1	Cassettiere in metallo	40,00	40,00
74	n.	2	Vasi di fiori alti	50,00	100,00
75	n.	1	Distruggi documenti	20,00	20,00
76	n.	1	Cassettiera Armadio	80,00	80,00
77	n.	1	Orologio a parete	20,00	20,00
78	n.	1	Quadro su tela	50,00	50,00
79	n.	1	Lavagna a fogli mobili	30,00	30,00
Disimpegno/vano scala					
80	n.	1	Estintore	30,00	30,00
Bagno					
81	n.	1	Specchio con cornice	60,00	60,00

UFFICI PIANO SECONDO					
Sala Riunione					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
82	n.	1	Tavolo 12 posti	400,00	400,00
83	n.	6	Poltroncine in pelle blu	30,00	180,00
84	n.	1	Sedia	20,00	20,00
85	n.	2	Poltrone in pelle gialla	150,00	300,00
86	n.	1	Tavolino in vetro	50,00	50,00
87	n.	1	Poltrona massaggiante in pelle	250,00	250,00
88	n.	1	Mobile vetrinetta 4 ante	300,00	300,00
89	n.	1	Divanetto 2 posti in pelle gialla	250,00	250,00
90	n.	1	Tv color	100,00	100,00
91	n.	1	Vetrinetta 6 ante	400,00	400,00
92	n.	1	Telefono da scrivania	10,00	10,00
93	n.	1	Lampada a terra "Cubo"	50,00	50,00
94	n.	2	Quadro su tela	50,00	100,00
95	n.	1	Quadro con cornice	50,00	50,00
96	n.	1	Server HP	500,00	500,00
Ufficio					
97	n.	1	Scrivania ad angolo	150,00	150,00
98	n.	2	Poltroncine in pelle	30,00	60,00
99	n.	1	Armadio a 4 ante	400,00	400,00
100	n.	1	Cassettiera	40,00	40,00
101	n.	1	Split Mitsubishi	150,00	150,00
102	n.	1	Telefono da scrivania	10,00	10,00
103	n.	1	Fotocopiatrice CLX-6200ND	250,00	250,00
104	n.	1	Poltrona d'ufficio su ruote	50,00	50,00



UFFICI PIANO SECONDO					
Sala Riunione					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
Locale Caldaia					
105	n.	2	Caldaie THESI	300,00	600,00
106	n.	1	Motore climatizzatore	350,00	350,00
Vano Scala					
107	n.	1	Vaso di fiori	50,00	50,00
Bagno					
108	n.	1	Specchio con cornice	60,00	60,00
TOTALE MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO E ARREDI €					12.085,00

2.4.3. STRUMENTI DI MISURAZIONE

STRUMENTAZIONI SPECIALISTICHE					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
109	n.	1	Spettrometro THERMO NITON XL2 SERIAL 80528 DEL 06/01/2012	10.000,00	10.000,00
110	n.	1	Contatore geiger matr. SP02004/12	300,00	300,00
TOTALE STRUMENTI DI MISURAZIONE					10.300,00

2.4.4. AUTOMEZZI TARGATI

AUTOVETTURE					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
111	n.	1	Autovettura marca MERCEDES modello BLUETEC C220 TARGA EW018PF – km percorsi 350.000	5.600,00	5.600,00
TOTALE AUTOMEZZI TARGATI €					5.600,00

2.4.5. MATERIE PRIME E ROTTAMI

MERCİ					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
112	n.	18	Cassoni contenenti rottame (ferro e leghe varie) proveniente da raccolta differenziata da sottoporre ad operazioni di recupero mediante cernita. Si stima un peso medio di circa 200kg a cassone metallico	150,00	2.700,00
113	n	2	Bancali di fibre di acciaio per CLS rinforzati	250,00	500,00
TOTALE MERCİ/RIFIUTI €					3.200,00

Nota (1): Si rammenta che per i beni immobili da smaltire si rinvia alla valorizzazione del compendio immobiliare (capitolo n° 3 – 4).

RIASSUNTO FINALE STIMA BENI MOBILI	
Lotto 1: ATTREZZATURE E COMPLEMENTI D'OFFICINA	€. 5.100,00
Lotto 2: MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO E ARREDI	€. 12.085,00
Lotto 3: STRUMENTI DI MISURAZIONE	€. 10.300,00
Lotto 4: AUTOMEZZI TARGATI	€. 5.600,00
Lotto 5: MATERIE PRIME E ROTTAMI	€. 3.200,00
VALORE DEL LOTTO TOTALE	€ 36.285,00

Borno li 23 maggio 2023

IL PERITO



3 BENI IMMOBILI: VALORIZZAZIONE DEL CAPANNONE E APPEZZAMENTI DI TERRENO ATTIGUO

Come indicato nell'incarico la società OMISSIS detiene per la quota di (1/1) l'intera ed esclusiva proprietà di alcuni beni immobili; lo scrivente nel seguente paragrafo provvede alla loro corretta identificazione e valutazione.

3.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Dalla Visura per Immobile, nonché dall'Ispezione Ipotecaria reperite "on-line" in data 04.01.2021 risulta che i beni oggetto della perizia sono siti; parte nel territorio comunale di Cividate Camuno (BS) e parte nel territorio del Comune di Piancogno, gli stessi sono così identificati:

A) CATASTO Fabbricati.

In Comune di CIVIDATE CAMUNO (BS) codice catastale (C760)

1a) Al foglio n° **3** –sezione urbana **III** - particella n° **10505** - subalterno n° **III** - via **Sicula snc** - piano **terra, primo e secondo** - categoria **D/7** - classe **III** – consistenza **IIII** - rendita **€ 7.086,24**

B) CATASTO Terreni.

In Comune di CIVIDATE CAMUNO (BS) codice catastale (C760)

1b) Al foglio n° **1** – particella n° **10209** - subalterno n° **III** - qualità **seminativo arborato** - classe **1** – superficie **283 m²** – Reddito Dominicale **€ 1,39** - Reddito Agrario **€ 0,73**;

2b) Al foglio n° **1** – particella n° **10506** - subalterno n° **III** - qualità **seminativo arborato** - classe **1** – superficie **580 m²** – Reddito Dominicale **€ 2,85** - Reddito Agrario **€ 1,50**;

3b) Al foglio n° **1** – particella n° **10749** - subalterno n° **III** - qualità **seminativo** - classe **1** – superficie **135 m²** – Reddito Dominicale **€ 0,59** - Reddito Agrario **€ 0,42**;

4b) Al foglio n° **1** – particella n° **10751** - subalterno n° **III** - qualità **seminativo** - classe **1** – superficie **5 m²** – Reddito Dominicale **€ 0,02** - Reddito Agrario **€ 0,02**;

In Comune di PIANCOGNO (BS) codice catastale (G549A)

5b) Al foglio n° **1** – particella n° **6700** - subalterno n° **III** - qualità **vigneto** - classe **2** – superficie **151 m²** – Reddito Dominicale **€ 0,62** - Reddito Agrario **€ 0,39**.

La PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ (1/1) spetta alla società OMISSIS con sede in Cividate Camuno (BS).

La stessa è sancita dai seguenti atti di Compravendita:

- Atto di Compravendita del 16.04.2008 n° 76.505 – 27.059 di repertorio del Notaio Alberto Broli con studio in Esine (BS); *con tale atto la Società acquistava la proprietà del mappale n° 2328 che a seguito di frazionamenti/variazioni ha generato i mappali n° 10505 e 10506 in Comune di Cividate Camuno*;
- Atto di Cessione di Area al Comune in adempimento di obblighi portati da convenzione urbanistica e vendita del 23.07.2008 n° 77.119 – 27.497 di repertorio del Notaio Alberto Broli con studio in Esine (BS); *con tale atto la Società acquistava la proprietà del mappale n° 10209 in Comune di Cividate Camuno*;



- Atto di Compravendita del 22.06.2011 n° 29.156 – 9.019 di repertorio del Notaio Alessandro Serioli con studio in Breno (BS); con tale atto la Società OMISSIS acquistava tra l'altro la proprietà dei mappali n° 2941 e 3792 che a seguito di frazionamenti/variazioni hanno generato i mappali n° 10749 e 10751 in Comune di Civate Camuno;
- Atto di Compravendita del 23.12.2016 n° 38.830 – 14.261 di repertorio del Notaio Alessandro Serioli con studio in Breno (BS); con tale atto la Società OMISSIS acquistava tra l'altro la proprietà del mappale n° 6510 che a seguito di frazionamenti/variazioni ha generato il mappale n° 6700 in Comune di Piancogno;

3.2. SCHEDA DESCRITTIVA DEL LOTTO 1

Il lotto n° 1 comprende in particolare il capannone e i mappali attigui in comune di Civate Camuno e in comune di Piancogno; nello specifico i beni sono:

In Comune di CIVIDATE CAMUNO (BS) codice catastale (C760)

- Al foglio n° 3 –sezione urbana III - particella n° **10505** - subalterno n° III - via **Sicula snc** - piano **terra, primo e secondo** - categoria **D/7** - classe III – consistenza IIII - rendita € **7.086,24**
- Al foglio n° 1 – particella n° **10209** - subalterno n° III - qualità **seminativo arborato** - classe **1** – superficie **283 m²** – Reddito Dominicale € **1,39** - Reddito Agrario € **0,73**;
- Al foglio n° 1 – particella n° **10506** - subalterno n° III - qualità **seminativo arborato** - classe **1** – superficie **580 m²** – Reddito Dominicale € **2,85** - Reddito Agrario € **1,50**;

In Comune di PIANCOGNO (BS) codice catastale (G549A)

- Al foglio n° 1 – particella n° **6700** - subalterno n° III - qualità **vigneto** - classe **2** – superficie **151 m²** – Reddito Dominicale € **0,62** - Reddito Agrario € **0,39**.

Nella documentazione fotografica si evidenzia il sedime del lotto 1:

Comune: CIVIDATE CAMUNO (BS) – via Sicula n° 22
Inquadramento territoriale

Cap: 25040



Mappa di dettaglio



Porzione in comune di Civitate Camuno



Porzione in comune di Piancogno



Quote e tipo di proprietà: Quota (1/1) **INTERO DIRITTO PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** spettante alla società **OMISSIS** con sede in **Civitate Camuno (BS)**.

Stato di godimento: da quanto ho potuto rilevare durante il sopralluogo nonché dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Breno (BS) in data 07.01.2021 emerge la presenza di n° 2 contratti di locazione:

1. Contratto di Locazione n° 1733 registrato il 21.11.2014 serie 3T con decorrenza dal 01.11.2014 al 31.10.2020; lo stesso intercorreva tra la società OMISSIS e la società OMISSIS – contratto cessato.
2. Contratto di Locazione n° 301337 registrato il 04.06.2010 serie 3 con decorrenza dal 01.06.2010 al 31.05.2016, ulteriormente prorogato per 6 anni sino al 31.05.2022 poi cessato. lo stesso intercorreva tra la società OMISSIS e la società OMISSIS ; oggetto dello stesso era porzione di piazzale di 1000 m² sito in via Sicula in Comune di Civitate Camuno.

Si segnala che l'immobile è libero da contratti in quanto tutti cessati; lo stesso però risulta occupato *sine titulo*.

Certificazione energetica: Lo scrivente non ha reperito c/o il CEER di Regione Lombardia alcun attestato di prestazione energetica riferibile all'opificio; lo stesso sarà da produrre per regolarizzare il contratto di locazione sulla scorta dell'oggettivo utilizzo.



Estratto mappa per individuazione confini



Per eventuali ulteriori dettagli si veda l'elaborato planimetrico allegato

Confini: il compendio di via Sicula (mappali n° 6700, 10209, 10505 e 10506) confina a Nord con i mappali n° 2832 e 3060 siti in Comune di Piancogno, a Est con il mappale n° 1800 sito in comune di Civate Camuno a Sud con i mappali n° 636, 638 e 2701 siti in Comune di Civate Camuno; infine a Ovest confina con i mappali n° 9932, 9965, 10063, 10071 10208 (in Comune di Civate Camuno) e con il mappale n° 6699 in Comune di Piancogno.

Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione delle risultanze della mia ispezione ipotecaria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Breno (BS) dello scorso 23.05.2022, risulta che il bene in parola è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

➤ IPOTECA VOLONTARIA iscritta a BRESCIA in data 16.04.2008 al n° 76506/27060 di repertorio del Notaio Alberto Broli per l'importo complessivo di € 1.800.000,00 a favore di Banca Valle Camonica SPA (c.f.: 00 283 770 170) con Domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs) Piazza della Repubblica n° 2 e contro la società OMISSIS con sede in Civate Camuno gravante il mappale n° 2328 su cui è stato poi edificato il bene in parola la quale è stata poi annotata in data 28.03.2011 ai

n° 203/1800 di registro per erogazione a saldo e una seconda annotazione del 28.03.2011 ai n° 204/1801 di registro per la riduzione di somma.

➤ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a BRESCIA in data 07.03.2019 al n° 1140/2019 di repertorio e n° 1371/156 di registro del 11.03.2019, a seguito di Decreto Ingiuntivo per l'importo complessivo di € 125.000,00 a favore di Giambarda Doriano (c.f.: GMB DRN 59T20 B157J) con Domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Franceschetti in Brescia via Solferino n° 67 e contro la società OMISSIS con sede in Civate Camuno gravante la piena proprietà del fabbricato sito in Civate Camuno via Sicula snc, censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio n° 3 mappale n° 10505 – cancellata totalmente in data 13.05.2019 con atto n° 301/2694 di registro presso la sede di Breno.

➤ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a BRESCIA in data 07.03.2019 al n° 1140/2019 di repertorio e n° 5033/658 di registro del 03.09.2019, a seguito di Decreto Ingiuntivo per l'importo complessivo di € 125.000,00 a favore di Giambarda Doriano (c.f.: GMB DRN 59T20 B157J) con Domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Franceschetti in Brescia via Solferino n° 67 e contro la società OMISSIS con sede in Civate Camuno gravante la piena proprietà del fabbricato sito in Civate Camuno via Sicula snc, censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio n° 3 mappale n° 10505

➤ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a BRESCIA in data 25.11.2019 al n° 8718/2019 di repertorio a seguito di Decreto Ingiuntivo per l'importo complessivo di € 50.000,00 a favore di Pagliano Luigi Maria Giuseppe (c.f.: PGL LMR 66P30 B149J) con Domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Rovetta in Bergamo Largo Nicola Rezzara n° 9 e contro la società OMISSIS con sede in Civate Camuno gravante la piena proprietà del fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Civate Camuno al foglio n° 3 mappale n° 10505.

TRASCRIZIONI:

➤ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 23.01.2020 n° 367/2022 di repertorio emesso dal Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA in data 13.05.2020 al n° 1895/1449 di registro con il n° 8 di presentazione e a favore della "Massa Creditori Fallimento OMISSIS" e contro OMISSIS e gravante sul **DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** sui beni in parola.

Inquadramento territoriale e descrizione della zona

Il cespite visionato insiste nel Comune di Civate Camuno (BS) in direzione Sud Est dal suo centro storico dal quale dista circa 2,6 km; una porzione del bene in parola è sita in comune di Piancogno (BS) dal quale dista circa 3,5 km dal suo Capoluogo; l'accesso al bene è possibile da via Sicula per chi proviene da Civate Camuno e da via Frate Innocenzo Vangelisti per chi proviene da Piancogno; l'accesso alla viabilità di scorrimento è possibile dal raccordo di Civate Camuno alla SS42; lo stesso dista circa 2 km dall'azienda.

I beni sono posti nel Comune di Civate Camuno, che si estende su di una superficie di circa 3,31 km², situato nella zona altimetrica denominata montagna interna ad una quota di circa 256 - 260 m.s.l.m; e conta circa 2773 abitanti (*fonte Istat del 01.01.2018*); il capannone insiste in zona artigianale/industriale caratterizzata da diversi insediamenti sia artigianali che industriali e di una piccola parte di abitazioni residenziali, la realizzazione dell'intero contesto ha avuto inizio negli anni 2010/2012.-.

L'analisi di tale contesto, nel quale è inserito il bene in parola, non poteva tralasciare di considerare sia gli avviamenti che le cessazioni avvenute per settore economico nell'anno 2020 (*riportata nel geoportale della Provincia di Brescia*) e i dati recuperati dai Centri per l'Impiego di Brescia; nello specifico a fronte di 1.737 nuovi avviamenti ben 522 ovvero il 30% ha riguardato il settore dell'industria mentre, a fronte di 1.493 cessazione di attività solo il 28% ha riguardato il medesimo settore; tale dato evidenzia comunque una discreta appetibilità per i potenziali investitori nel settore industriale settore che per il Comune risulta ancora essere quello trainante.



Considerata inoltre l'analisi dei rischi/vincoli riportati nelle tavole presenti sui portali della Provincia di Brescia si evidenzia che:

- Per quanto attiene la pericolosità sismica dell'area si precisa che attualmente, rispetto alla classificazione nazionale, il Comune di Cividate Camuno (BS) ricade in zona "3" (*Zona che può essere interessata da modesti scuotimenti*);
- Parte dell'area di sedime del capannone è interessata dal passaggio di elettrodotto aereo.-

Descrizione del bene

Il bene visionato consiste in un capannone prefabbricato, avente struttura in c.a.p. e destinato ad uso artigianale/industriale con all'interno il "blocco" dei locali adibiti ad uso dirigenziale, amministrativo ed igienico-sanitario.

Il capannone ha pianta a forma rettangolare, si presenta libero sui quattro lati ed è formato da un'unica campata sul lato "corto" e da quattro su quello "lungo". I lati Nord, Sud ed Est sono dotati di aperture anche carraie mentre il lato Ovest risulta completamente cieco.-

Tali locali, come di seguito indicato risultano così suddivisi e composti:

- Al piano terra si accede direttamente allo spazio destinato alla ricezione che tramite un piccolo atrio mette in collegamento con un ufficio e con un antibagno che a sua volta dà accesso al bagno.- Separatamente e con diverso accesso, ma sempre sullo stesso piano è stato ricavato il locale spogliatoio dotato di due wc ed una doccia il tutto ad uso e servizio del personale lavorativo.- Sempre dallo spazio destinato alla ricezione si diparte la scala interna che sale al piano primo, a lato di tale scala è stato ricavato un piccolo locale destinato ad uso ripostiglio.
- .Al primo piano, tramite uno spazio adibito ad "atrio" si accede a due uffici separati con accessi indipendenti ed al locale antibagno con annesso locale bagno.
- Proseguendo per la medesima scala si accede al secondo ed ultimo piano del reparto locali il quale risulta interamente destinato ad uso "archivio" e comunque dotato di bagno con annesso antibagno.

Per quanto riguarda i cespiti pignorati si precisa che:

L'accesso al bene avviene dalla pubblica via Sicula al civico n.22 dove sono esistenti due entrate e precisamente quella pedonale e quella carrabile; quest'ultima è dimensionata per l'accesso di autocarri e autoarticolati in genere.

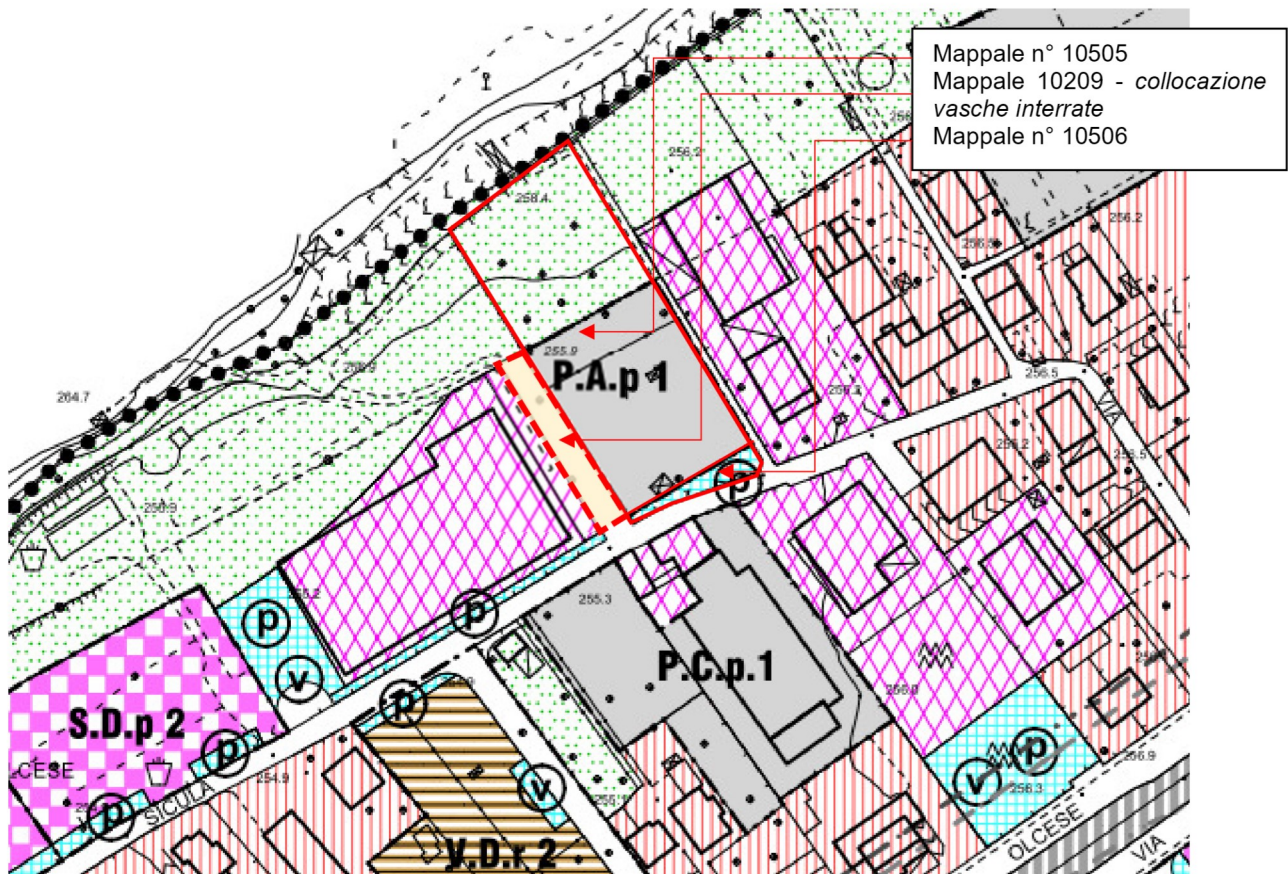
Per quanto attiene le finiture esterne si segnala che l'immobile, realizzato in lastre prefabbricate, è finito di tinteggiatura con una porzione d'angolo decorata con rivestimento in simil pietra.

I serramenti esterni sono in metallo (*alluminio*) o materiali compositi (*portoni sezionali*); i serramenti interni sono in alluminio; si evidenziano le porte in legno (*nei servizi*).

In merito alle pavimentazioni; si precisa che i piazzali esterni risultano essere realizzati in battuto di calcestruzzo dotati di impianto di raccolta acque culminante in vasche interrate che sono poste all'estremo sud del mappale n° 10209.

Tali vasche, qualora si attuassero le indicazioni del PGT, potrebbero dover essere eventualmente ricollocate in quanto attualmente si trovano in zona destinata alla viabilità "*seppure la stessa sia limitata a garantire l'accesso a fondi interni*" di cui in parte oggetto della presente.





I locali destinati ad uso ufficio/servizi e spogliatoi sono pavimentati con materiali ceramici e/o finiti con rivestimenti pellicolari (*resine*).

Il pavimentato del capannone è in parte formato in “calcestruzzo al quarzo” e in parte, quella a suo tempo destinata a deposito del materiale, protetta mediante posa di lamiera in metallo dello spessore di circa 2 cm.

Per quanto attiene l'impiantistica si segnala che, oltre all'impianto fotovoltaico e quindi quello elettrico, sono presenti gli impianti idrotermosanitari; la palazzina “uffici” è riscaldata con ventilconvettori e radiatori a parete alimentati da caldaie murali funzionanti gas installate all'ultimo piano della palazzina stessa; gli uffici sono climatizzati con impianto a parete e/o a soffitto. Nel capannone, dotato di impianto elettrico a vista, è installato anche l'impianto di allarme.

Nota (2): Si precisa che dall'analisi della documentazione progettuale emerge che la struttura può essere dotata, se necessario, di carroponte avente portata fino a trenta tonnellate.

Nota (3): Si ribadisce che la società fallita svolgeva ed era autorizzata a svolgere presso il bene in parola l'attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi.

Impianto fotovoltaico

La copertura del prefabbricato è formata da tegole in c.a.p. coperti in lamiera grecata comprende quattro abbaini posizionati in corrispondenza dello spazio produttivo sottostante con funzioni aeroilluminanti.- Si evidenzia che la restante parte della stessa copertura è interamente occupata da sovrastanti pannelli fotovoltaici che hanno una potenzialità nominale di 45,08 kW; tale impianto che è entrato in esercizio il 30.11.2011 è denominato OMISSIS e garantisce una redditività che nel periodo tra il 2015 e il 2021 è stata di circa 11.000,00 €/anno; il contratto con il GSE scade il 29.11.2031; lo stesso garantisce un reddito di circa 800 – 850 €/mese.

Il tutto come meglio indicato nella convenzione n° I 021236777107 del 19.03.2012 stipulata con il GSE.

Si stima il valore dell'investimento attualizzato con la formula:

$$P_0 = \sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1+i)^t}$$

Dove:

P1, P2, Pn sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno; nel caso in questione si stima il valore di tali redditi pari a circa € 10.000,00

t è il numero degli anni che mancano alla scadenza della convenzione; nel caso in questione restano ancora 8 anni

i è il tasso di interesse, appropriato al quale i redditi devono essere attualizzati; nel caso in questione si reputa idoneo un tasso del 4,5%

Stante i dati su riportati la redditività residua dell'impianto è stimata in ≈ € 65.000,00

Destinazione urbanistica, verifica della regolarità edilizia-urbanistica dei beni nonché esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità

A seguito di richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inoltrata al Responsabile del Procedimento dell'Edilizia Privata del Comune di Piancogno, relativamente al mappale n° 6700 ricadente nel territorio comunale di competenza è emerso quanto segue:

1. che l'immobile censito in Comune censuario di PIANCOGNO al Foglio n° 1 con il mappale n° 6700 si trova in zona **"ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato"** con indice di edificabilità come da N.T.A. vigenti.
2. Il mappale n° 6700 rientra all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui alla Legge Regionale n° 31/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
3. il mappale n° 6700 si trova all'esterno della perimetrazione della zona denominata "fascia fluviale C" relativamente al P.A.I. (*Piano di Assetto Idrogeologico*) di cui all'art.17 comma 6-ter della Legge n° 183 del 18/05/1989 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Il mappale n° 6700 rientra all'interno dell'area distinta quale "classe4" di fattibilità con gravi limitazioni per quanto attiene alla Carta di Fattibilità di cui alla ex Legge Regionale n° 41 del 24 novembre 1997, d.g.r. 7/6645 del 29 ottobre 2001 e titolo II Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni:

Si rimanda all'allegato CDU per ulteriori dettagli e specificazioni.

A seguito di richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inoltrata in data 25/05/2021 al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Civate Camuno (BS), relativo alle aree ricadenti nel territorio comunale di competenza è emerso quanto segue:

- che l'area censita al foglio n° 1 mappale n° 10209 ricade all'interno del sistema delle infrastrutture – **Zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale**. In seguito all'adozione e successiva approvazione dello Studio Geologico del Comune di Civate Camuno l'area di cui sopra ricade nelle seguenti classi di fattibilità: Classe II [X] e pertanto si rimanda al medesimo per la verifica degli interventi edilizi eventualmente realizzabili all'interno della stessa.

Che l'area di cui sopra è ricompresa ai sensi della D.g.r. 19/06/2017 n.X/6738 nella seguente fascia: Fascia B(P2/M-alluvioni poco frequenti) Ne deriva che gli interventi edilizi eventualmente realizzabili su dette aree potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme per le fasce fluviali previste dalle N.d.A. del P.A.I. (Piano Assetto



Idrogeologico) ed in particolare per quanto riguarda le fasce A e B da uno studio di compatibilità idraulica

- che l'area censita al foglio n° 1 mappale n° 10506 parte ricade all'interno del sistema dei servizi – Spazi di sosta e parcheggio e parte ricade all'interno del sistema delle infrastrutture – Zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale.

In seguito all'adozione e successiva approvazione dello Studio Geologico del Comune di Civate Camuno l'area di cui sopra ricade nelle seguenti classi di fattibilità: Classe II e pertanto si rimanda al medesimo per la verifica degli interventi edilizi eventualmente realizzabili all'interno della stessa.

L'area di cui sopra è ricompresa ai sensi della D.g.r. 19/06/2017 n.X/6738 nella seguente fascia: [X] Fascia B(P2/M-alluvioni poco frequenti) .Ne deriva che gli interventi edilizi eventualmente realizzabili su dette aree potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme per le fasce delle N:d.A. del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) ed in particolare per quanto riguarda le fasce A e B da uno studio di compatibilità idraulica.

- che l'area censita al foglio n° 1 mappale n° 10749 ricade all'interno del sistema delle infrastrutture – Zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale
- che l'area censita al foglio n° 1 mappale n° 10751 ricade in zona A – Nuclei di Antica Formazione.-
- Si precisa che l'area censita al Catasto di questo Comune al foglio n° 1 mappale n° 10505 non è soggetta al rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.-
- Per ulteriori dettagli e specificazioni vedasi allegato C. di D.U.

Si riporta di seguito trafiletto di specifica dell'interno comparto del Capannone.

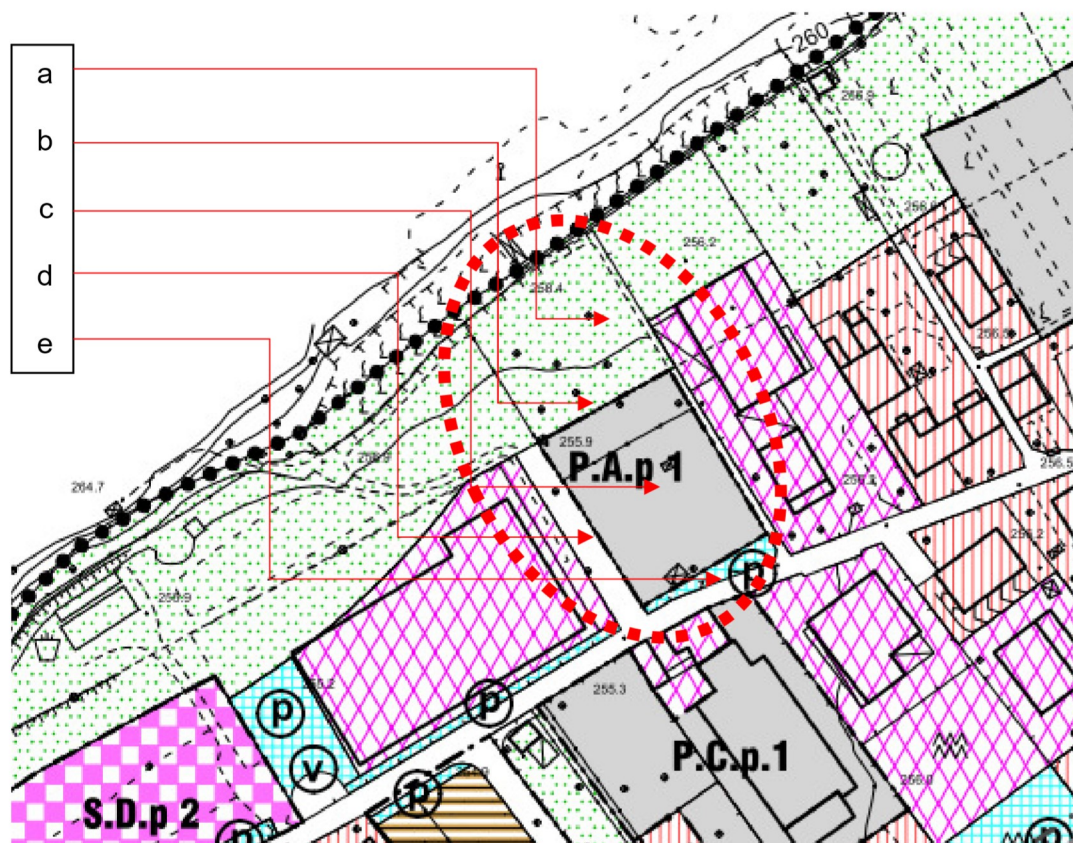


IMMAGINE 1 – Estratto PGR

Si precisa che l'immagine (1) tratta dalla tavola n° 1 PR dello strumento urbanistico del Comune di Civate Camuno evidenzia quelle che risultano, ad oggi, essere le previsioni urbanistiche del sito e si puntualizzano le seguenti particolarità:

- la parte nord ovest del piazzale è destinata a zona di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato; normata dall'art. n° 14 delle NTA del PdS
- Tra il capannone e l'area sopra menzionata corre un elettrodotto aereo, in funzione del quale, nel sedime del cespite stesso è presente un traliccio portante i cavi elettrici. A tale riguardo si rende necessario prendere atto del disposto dell'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi – "elettrodotti ad alta tensione 132 – 220 – 380 kV".
- Il capannone è stato realizzato in zona PA p1 – ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo normato dall'art. 23 delle NTA del PdR
- Il punto individua parte del mappale n° 10209 in cui lo strumento urbanistico prevede nuova viabilità
- Coincidente con il mappale n° 10506 e che individua spazi di sosta e parcheggio ed è normato dall'art. n° 3 delle NTA del PdS

Professione

Comune di Civate Camuno
Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 27 gennaio 2009

Piano delle Regole Azzonamento

PR 1

luglio 2018
scala 1:2000

aggiornamenti

variante n.3 / 2018

adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 28 del 22 dicembre 2018
approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 18 del 25 luglio 2023

Pianificazione e Coordinamento
arch. Claudio Nodari

Progetto Preliminare
Ing. Marcello Scavini

Studio di fattibilità
dot. for. Marco Cangini

la responsabilità dell'ordinamento del piano scade

il sindaco dell'ente territoriale

claudio nodari architetto
studio di architettura urbanistica
20140 esino (ps) - via di sanpiero 51 - tel. e fax 0384 48324

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

ambiti residenziali

A nuclei di antica formazione

B ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio

B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento

B3 ambiti residenziali a struttura definita

P.A.r ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo

ambiti produttivi

D1 ambiti industriali esistenti e di completamento

D2 ambiti artigianali e commerciali esistenti e di completamento

S.D.p ambiti produttivi a superficie definita

D3 ambiti per impianti tecnologici e distributivi

E centrale elettrica

D distributori di carburante

P.A.p ambito di trasformazione produttiva soggetto a piano attuativo

P.C.p ambito di trasformazione produttiva soggetto a convenzionamento

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

zone di interesse generale F

F1 parco comunale agricolo della Cultura

PLIS parco del Barberino

ambiti inclusi nel P.L.S.:

E insediamenti tecnologici

A siti archeologici

R aree residenziali

SISTEMA DEI SERVIZI

S spazi di sosta e parcheggio

V zone a verde pubblico

S zone sportive

C zone per attrezzature comuni

T zone per attrezzature tecniche distributive

A siti archeologici

R rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato

S percorsi ciclo pedonali

S ambito di trasformazione a servizio

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Z zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale

Z zone ferroviarie e relative zone di rispetto

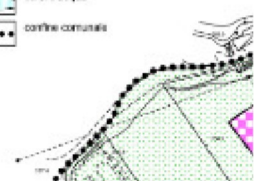
Z zone a vincolo idrologico

Z vincolo idrogeologico

Z perimetro centro storico

Z canali fognari

Z confini comunali



Nota (4): Si ribadisce che; come indicato nel CDU il mappale n° 10209 ricade in zona destinata alla viabilità e al relativo rispetto; che come riportato nella tavola progettuale n° 5 del 08.02.2010 n° 479 di protocollo all'interno della stessa area è stata prevista a posata una vasca di prima pioggia con la relativa parte impiantistica; qualora l'Amministrazione Comunale dovesse richiedere la realizzazione della nuova viabilità tale situazione sarà da verificare ed eventualmente regolarizzare, mediante reinterro/ritombamento delle vasche/opere sotterranee.

Licenze edilizie.

A seguito di richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Civate Camuno in merito alle licenze edilizie e ai vari titoli autorizzativi, che hanno generato il bene in questione, dalla documentazione rilasciata dall'Ente stesso, emerge quanto segue:

1. Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 16.05.2008 n° 1936 – mediante il titolo in questione sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria
2. L'intervento di realizzazione del Capannone è stato attivato mediante Convenzione Urbanistica del 22.10.2010 n° 27.752 - 8.162 di repertorio del Notaio Serio Alessandro; dalla stessa convenzione si evincono le seguenti indicazioni:
 - *Il mappale n° 10506 in parte già destinato ad ospitare la sede stradale di via Sicula e per un'ulteriore superficie di 295,00 m² sarà da cedere gratuitamente al Comune di Civate Camuno per ospitare l'allargamento stradale e il marciapiede*
 - *Quota a nord ovest del mappale n° 10505 è destinata ad area di verde di rispetto;*
 - *All'interno del sedime è presente elettrodotto e relativa fascia di rispetto denominata V1 e della superficie di 198,00 m²*
 - *L'area di 283,00 m² era da prevedere come viabilità e fasce di rispetto*
 - *Si evidenzia che non è stato consegnato allo scrivente alcun collaudo per l'opera attuativa in oggetto.*
3. Permesso di Costruire n° 293 del 09.11.2010 n° 4022/10 di protocollo relativo alla "Costruzione di nuovo fabbricato ad uso artigianale nel Piano di Attuazione P.A. p1"
4. DIA del 28.07.2011 n° 2801 di protocollo relativa alla "variante al PdC n° 293 prot. 4022/10 del 09.11.2010"
5. Comunicazione di attività edilizia libera del 05.08.2014 n° 2942 di protocollo relativa alla formazione di nuove aperture per collegamento dei piazzali ad uso parcheggio con installazione di nuovi cancelli in ferro.

Nota (5): si evidenzia che il mappale n° 10506 risulta essere in capo alla società Fallita quando dovrebbe essere intestato al Comune, seppur decorsi i termini della Convenzione stessa (art. 3 c.6).

Nota (6): non è stato consegnato allo scrivente alcun collaudo del piano attuativo.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono stati reperiti/riscontrati vincoli o oneri riconducibili alla condominialità del bene.

In sintesi:

- **Si riscontra la conformità con gli atti di provenienza**
- **Si riscontra la conformità catastale;**
- **Si riscontra la conformità edilizia, seppur non recuperato il certificato di agibilità dell'immobile ribadendo quanto indicato nelle note n°4 e 5 più sopra indicate.**



4 CONSISTENZA

La consistenza del cespite è stata desunta dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti in Comune di Civate Camuno (BS), dalla scheda catastale nonché dal rilievo in loco.

Calcolo superfici di proprietà e determinazione della superficie commerciale; quest'ultima è stata determinata in considerazione di quanto indicato nel DPR 138/1998, nonché da quanto normalmente stabilito dal mercato

Piano	Destinazione	Superficie [m ²]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [m ²]
T	Capannone + spogliatoio	792,10		
	PRINCIPALE CAPANNONE	792,10	100	792,10
T	Corte esclusiva pavimentata	2812,50	15	421,90
T	Corte esclusiva inerbita mappale n° 6700	151,00	1	1,50
T	Corte esclusiva mappale 10209	283,00	0	-
T	Corte esclusiva destinata a parcheggio pubblico mappale 10506	580,00	0	-
	ACCESSORIA	4038,60		423,40
	TOTALI	3527,08		1.215,50

Piano	Destinazione	Superficie [m ²]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [m ²]
T	Ufficio, reception e vano scala	70,16		
1	Uffici e archivio	93,02		
2	Archivio	94,54		
	PRINCIPALE UFFICI	257,72	100	257,72
	TOTALI	257,72		257,72

Nota (7): Per la determinazione della superficie degli immobili è stato considerato quanto riportato nella planimetria catastale del 03.11.2011 n° BS 0519407 di protocollo; unitamente a quanto riportato nelle tavole progettuali della DIA del 28.07.2011 n° 2801 di protocollo.

Nota (8): Per quanto concerne le corti esclusive individuate al Catasto terreni è stata utilizzata la superficie catastale

Nota (9): Per quanto riguarda invece le corti esclusive individuate ai mappali n° 10209 e 10506 si rimanda alle analisi e alle note di descrizione del bene.

4.1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione dei beni immobili si possono comunemente ricercare mediante le seguenti analisi:

- Stima ad impressione o a vista
- Valutazione storica
- Stima di confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché di coefficienti di merito dei beni da valutare.

Lo scrivente si è riferito a quest'ultimo criterio, in considerazione del fatto che i beni periziati rientrano nella categoria di immobili oggetto di transizioni, per i quali la determinazione del più probabile valore di mercato viene comunemente definita secondo il criterio di stima per comparazione e confronto con beni aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, compravenduti in zona nel recente periodo.

Il parametro di riferimento adottato è la "superficie commerciale", ovvero la somma delle superfici, opportunamente ragguagliate, che compongono le unità immobiliari in esame, calcolate al lordo delle murature interne ed esterne ($1/2$ di quelle comuni ad altra porzione di fabbricato), con riferimento a diversi coefficienti, in considerazione della diversa destinazione d'uso dei locali (abitabili, non abitabili, poggiosi, terrazzi, giardini etc., altezze utili, etc..).



Al valore riferito al m² commerciale sono state inoltre fatte aggiunte o detrazioni, in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame rispetto allo stato ordinario.

Determinazione del valore di mercato

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, nonché delle ulteriori e seguenti particolari caratteristiche che incrementano il valore del bene, quali:

- Recente intervento di edificazione;
- Immobile industriale in zona industriale
- Uffici in corpo interno al fabbricato industriale ma dotati di accesso indipendente;
- Possibilità di installare un carroponete
- Presenza di impianto fotovoltaico attivo
- Presenza di pesa esterna
- Parte del pavimento del magazzino rivestito con lastre in metallo e magazzino già diviso in settori mediante travi in cemento armato.

E delle particolari caratteristiche di decremento, quali:

- La congiuntura economica negativa delle attuali condizioni di mercato;
- Opere da sanare e incertezza sull'eventuale nuova viabilità;
- Viabilità d'accesso al sito che limita il transito degli autoarticolati
- Assenza di carroponete
- Presenza di materiale da smaltire all'interno del sedime stimato a corpo come definito nella tabella sotto riportata.

MATERIALE DA SMALTIRE

RIFIUTI – DA SMALTIRE					
N.	U.M.	QUANTITÀ	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO [€]	TOTALE [€]
1	n.	34	Bancali di rifiuti edili misti da smaltire in percentuale variabile (comprensivo di oneri di trasporto e di analisi per caratterizzazione del rifiuto)	560,00	19.040,00
2	n	11	Bancali di minuterie in metallo e plastica per l'edilizia (comprensivo di attività di vagliatura manuale, oneri di trasporto e di analisi per caratterizzazione del rifiuto)	450,00	4.950,00
3		A corpo	Contenuto cassoni esterni (carta, legno, pneumatici, olio minerale, etc) - (comprensivo di oneri di trasporto e di analisi per caratterizzazione del rifiuto)	6.200,00	6.200,00
TOTALE MERCI/RIFIUTI DA SMALTIRE €					30.190,00

Considerando pertanto quanto su indicato e tenuto conto anche dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia il valore commerciale del compendio viene stabilito in:

450,00 €/m² per la parte relativa al capannone ed ai piazzali;

810,00 €/m² per la parte relativa al blocco uffici



pertanto il valore del compendio risulta

Stima dell'intero valore dei beni pignorati			
	Valore unitario	Superficie virtuale	Euro [€]
Capannone	€/m ² 450,00	1215,50	546.975,00
Uffici	€/m ² 810,00	257,72	208.753,20
		Sommano	755.725,20
		Impianto fotovoltaico	65.000,00
		Rifiuti	-30.190,00
		LOTTO 1	790.538,20

Nota (10): il valore indicato è dato in funzione della produttività dell'impianto fotovoltaico e in considerazione del fatto che l'eventuale aggiudicatario del bene dovrà smaltire i rifiuti.

4.2. VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE LOTTO 1:

€ 790.538,20 arrotondati a **€ 790.000** diconsi **euro settecentonovantamila/00**

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: **€ 790.000,00** diconsi **euro settecentonovantamila/00**

Borno li 23 maggio 2023

IL PERITO



5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto dopo attenta analisi e considerazione dei cespiti compresi nella massa fallimentare espone, nella tabella seguente, i risultati ottenuti, ipotizzando la vendita forzata dei beni, tenendo conto anche delle spese di rimozione dall'attuale collocazione.

Tutti gli adempimenti, necessari allo smontaggio, al trasporto e all'eventuale adeguamento tecnologico inerente la sicurezza per la nuova messa in servizio nonché gli eventuali smaltimenti, sono completamente a carico dell'acquirente dei beni stessi, di tali costi si è tenuto in considerazione nella stima.

La tabella seguente raggruppa la stima dei beni evidenziati nelle relative schede. Tutti gli importi sono netti, con esclusione delle imposte di legge.

RIASSUNTO FINALE STIMA BENI MOBILI	
Lotto 1: ATTREZZATURE E COMPLEMENTI D'OFFICINA	€. 5.100,00
Lotto 2: MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO E ARREDI	€. 12.085,00
Lotto 3: STRUMENTI DI MISURAZIONE	€. 10.300,00
Lotto 4: AUTOMEZZI TARGATI	€. 5.600,00
Lotto 5: MATERIE PRIME E ROTTAMI	€. 3.200,00
VALORE DEL LOTTO TOTALE	€ 36.285,00

Nella tabella successiva si riporta il valore a base d'asta del lotto n° 1

RIASSUNTO FINALE STIMA BENI IMMOBILI	
VALORE DEL LOTTO N° 1	€. 790.000,00

Il sottoscritto ing. Domenico Corbelli dichiara di avere proceduto alla stima agendo fedelmente nell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Borno li 23 maggio 2023

IL PERITO

