
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO **S.B.B. COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE**

*con sede in Milano – Corso Plebisciti, 9
C.F. 03342910167*

N. Gen. Rep. **701/2013**

Giudice Delegato : dott.ssa Simonetti Amina
Curatore Fallimentare : dott.ssa Zorloni Roberta

Lotto 2 : Comune di ASOLA (MN) : 1/1 Capannone industriale

REFERTO PERITALE

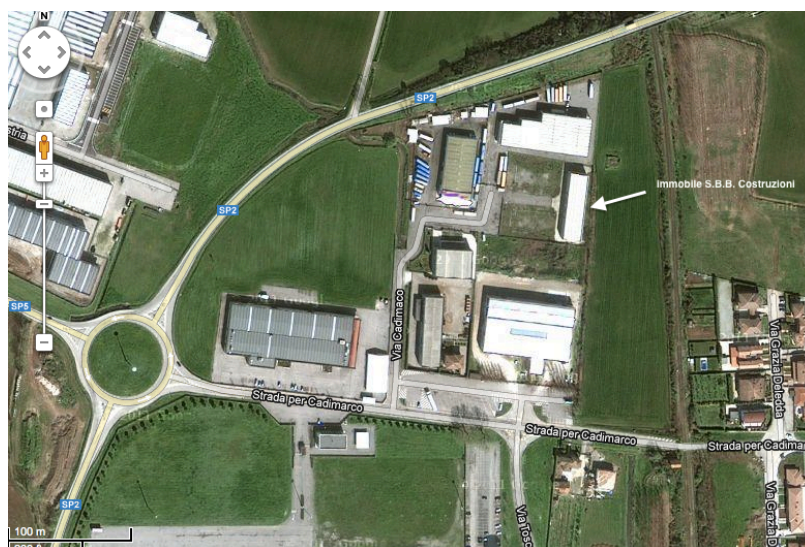
*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Ernesto GHELFI
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano e Provincia al n.16808
C.F. GHLRST51S14F205D – P.Iva 02235120967
con studio in Milano (MI) – Viale Bianca Maria civ.25
telefono: 039-230.41.77 - fax: 039-231.41.95
Email: info@studioghelfi.eu
Pec : segreteria@pec.studioghelfi.eu*

**Beni in ASOLA (MN) – Via Cadimarco n.36
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA’:

Descrizione

In Comune di Asola (MN), all’interno di un’area industriale urbanizzata di recente realizzazione e con accesso dal civico n.36 di Via Cadimarco, la piena proprietà per 1000/1000 di un **capannone industriale monopiano di forma rettangolare con annessa area esterna pertinenziale** avente altezza utile interna di ml.6,40 e sviluppante una superficie lorda di pavimento di circa mq.655. Il tutto insistente su un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq.4.757 e come visibile nelle fotografie all’uopo riprese in sede di sopralluogo nonché nelle planimetrie di progetto qui in allegato.



Identificazione catastale:

L’area sulla quale è in corso la costruzione di cui sopra risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Asola come segue:

Fig.25 – mapp.118 – Ente Urbano di Ha.0.47.57
in forza di Tipo Mappale 12/12/2007 prot.n.MN0224970

Il capannone risulta censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

Fig.25 – mapp.118 – Strada per Cadimarco n. CM – p.T – Cat.D/7 – R.C.€.3.892,00

Coerenze: (da nord – a corpo - in senso orario, con riferimento all’estratto mappa in allegato):

Dapprima ragione di terzi al mapp.138 indi ragione di terzi al mapp.113, altra ragione di terzi al mapp.119, la Via Cadimarco ai mapp.121 e 140 e, per chiudere, ragione di terzi al mapp.138.

Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Trattasi di area recintata con sovrastante capannone industriale monopiano di forma rettangolare. L'altezza utile sotto-trave è pari a ml.6,40 e la superficie lorda di pavimento misura mq.655. La costruzione risale al 2009 ed all'interno mancano ancora i servizi igienici e gli impianti primari. Fatto questo per cui l'immobile non è mai stato utilizzato. Si rileva inoltre che l'area, in base al suo inquadramento urbanistico più avanti descritto, gode di un residuo di potenzialità edificatoria che consentirebbe la realizzazione di un'ulteriore fabbricato per una superficie coperta pari a mq.1.448.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Convenzione Urbanistica stipulata con atto 18/11/2003 rep.n.465/83 Notaio Angela Caputo.***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** trascritta a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **12/01/2012 ai nn.154/24**, derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 11/01/2012 rep.n.183, per la somma Capitale di €.46.000,00, Interessi €.11.385,00, Spese €.17.615,00, **Totale €.75.000,00**, a favore di

- **Ipoteca giudiziale** trascritta a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **10/04/2012 ai nn.1470/181**, derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo in data 22/06/2011 rep.n.316, per la somma Capitale di €.73.577,04, **Totale €.83.000,00**, a favore di

- **Ipoteca giudiziale** trascritta a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **08/05/2012 ai nn.1832/243**, derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 02/05/2012 rep.n.3746, per la somma Capitale di €.193.098,91, Interessi €.46.343,74, Spese €.10.557,35, **Totale €.250.000,00**, a favore di

- **Ipoteca giudiziale** trascritta a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **28/06/2012 ai nn.2597/337**, derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale

di Brescia in data 30/05/2012 rep.n.12051, per la somma Capitale di €.12.364,45, Interessi €.13,51, Spese €.12.622,04, **Totale €.25.000,00**, a favore di :

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Atto di pignoramento** trascritto a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **14/08/2012 ai nn.3439/2482**, a favore della :

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Decreto di ammissione al Concordato Preventivo** trascritto a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **15/10/2012 ai nn.4096/2930**, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 06/08/2012 rep.n.53, a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO S.B.B. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, gravante su Lotto in questione;
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta a Mantova – Sezione distaccata di Castiglione delle Stiviere in data **13/08/2013 ai nn.3376/2328**, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 19/07/2013 rep.n.848, a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO S.B.B. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, gravante sul Lotto in questione;

4.2.4. *Altre informazioni d'uso: Nessuna.*

4.3. Giudizio di conformità edilizio-urbanistica e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità; Si rileva tuttavia la mancata realizzazione del blocco servizi e degli impianti primari.*

4.3.1. *Conformità catastale: Nessuna difformità;*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si precisa che internamente l'immobile è privo del corpo servizi igienici in progetto nonché di tutti gli impianti interni primari (elettrico/forza motrice, di illuminazione, di riscaldamento, di adduzione gas con i relativi allacci alle pubbliche utenze) in quanto ancora da realizzarsi.

Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tutto quanto oggetto di stima risulta di piena proprietà della società S.B.B. Costruzioni srl per edificazione fattane su area acquistata dalla società TECNO IMPRESA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Bergamo (C.F. 01620320133) in forza di atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia in data 12/02/2010 rep.n.93710, Notaio Mario Mistretta di Brescia.

7. PRATICHE EDILIZIE/INQUADRAMENTO URBANISTICO:

7.1 - Pratiche Edilizie:

La costruzione del fabbricato in oggetto si è resa possibile in forza **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Asola in data 22.3.2002 n.42/02 e successiva **DIA di Variante**, per il suo completamento, presentata in data 1/4/2008 prot. n.5704, che in realtà non è avvenuto mancando, come detto, il blocco servizi igienici e gli impianti interni.

Questo fatto inefficace la richiesta di agibilità presentata in data 11/12/2009.

Pertanto sia per l'ultimazione che per il suo utilizzo dovranno essere presentate nuove istanze.

Di questo fatto se ne terrà conto in sede valutativa.

7.2 – Inquadramento Urbanistico:

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/09/2013 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'avviso di avvenuta approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il P.G.T. è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 13/11/2013.

L'area in questione, già parte di un P.I.P. Convenzionato con atto 18/11/2003 rep.n.465/83 Notaio Angela Caputo, ricade in ambito di completamento a prevalente destinazione produttiva, regolata dall'art.35 Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (vedasi copia in allegato).

In base agli attuali indici urbanistici di zona ed i conteggi planivolumetrici contenuti nella convenzione di Piano di Lottizzazione, il Lotto in questione è dotato di un residuo di potenzialità edificatoria sostanziale, tale da consentire la realizzazione di un altro capannone della consistenza di mq.2.674 (mq.3.329 - mq.655).

A tal proposito si è constatato che sono in parte già stati realizzati i plinti per la realizzazione di due capannoni al fine dello sfruttamento della potenzialità residua.

L'area consente un rapporto di copertura (R_c) pari circa al 70%. Dei complessivi mq.3.329 copribili ($\text{mq.4.757} \times 0,7 = \text{mq.3.329}$) oggi risultano realizzati (col fabbricato esistente) mq.655 con quindi uno sfruttamento fondiario del solo 19,7%.

Di tale fatto se ne terrà conto in sede valutativa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri e conteggi di Stima

Al valore di seguito espresso il sottoscritto è pervenuto mediando i risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due **criteri di stima** ritenuti più attendibili ed idonei per il caso in esame, ovvero quello sintetico di "comparazione", basato sul raffronto fra l'immobile da valutare ed i prezzi richiesti in zona per immobili similari posti in vendita, e quello "a sito e cementi" che prevede separatamente la valutazione dell'area con approccio sintetico comparativo parametrico ricorrendo ai prezzi di mercato di aree similari in zona e la valutazione dei fabbricati su di essa insistenti con ricorso al metodo del "costo di costruzione a nuovo" debitamente corretto in ragione della loro vetustà ed obsolescenza.

Ovviamente al fine di pervenire al valore di tutta la proprietà, nell'applicare il primo criterio (quello sintetico comparativo) si dovrà aggiungere il valore del residuo di potenzialità edificatoria dell'area valutando separatamente la superficie coperta ancora edificabile mentre nell'applicare il secondo criterio tutta la potenzialità edificatoria dell'area sarà già considerata valutando, con metodo sintetico comparativo parametrico, tutta l'estensione dell'area di proprietà.

8.2 Fonti di informazione e quotazioni relative

In ragione di una zona non particolarmente pregiata, anzi direi depressa sotto il profilo industriale, peraltro in fase di dismissione in ragione della crisi economica del momento che peraltro non fa intravedere per il momento possibilità di riconversione, non vi sono banche dati disponibili sul mercato se non quella dell'Agenzia del Territorio che in ogni caso offre quotazioni attendibili ed ufficiali, con garanzia di autenticità.

Banca dati questa alla quale il sottoscritto ha fatto affidamento se non altro per assumere indicazioni di massima, corrette ovviamente in sede di applicazione in base ad indagini comunque effettuate in zona anche presso agenzie immobiliari e soprattutto in base alla propria esperienza professionale.

I parametri medi per capannoni tipici, in normale stato d'uso e conservazione, variano da €/mq.300 ad €/mq.400.

Si tenga presente che i **prezzi "a nuovo" delle aree industriali** in zona (fonte: recente Lottizzazione in Comune di Viadana), intese come urbanizzate ovvero inserite in zone dotate

di tutte le infrastrutture necessarie, oscillano oggi da **€.35** ad **€.45** per ogni mq. di superficie territoriale (superficie fondiaria). Il che significa che nel caso di rapporto di copertura (Rc) consentito pari al 70% l'incidenza del terreno sul prezzo "a nuovo" è di **€/mq.50/65** a seconda della zona, dell'esposizione, dell'estensione del fondo, etc.

La posizione dell'area in esame, posta in un contesto industriale urbanizzato ed attrezzato, è da ritenersi valida sotto il profilo operativo sicché sembra giustificato assumere quale valore dell'area al mq. territoriale (superficie fondiaria) il prezzo medio di **€/mq.42** e quindi un incidenza sul mq. edificabile pari ad **€/mq.60**.

8.3 Sviluppo dei conteggi

A) METODO SINTETICO COMPARATIVO PARAMETRICO

Prudenzialmente, sulla scorta del parametro di riferimento di €/mq.300, **il valore del fabbricato esistente** (comprensivo della sua quota di area pertinenziale ai fini edificatori) risulta il seguente:

$$\text{mq.655} \times \text{€/mq.300} = \text{€.196.500}$$

Il residuo di potenzialità edificatoria, che consente la realizzazione ancora di due ulteriori capannoni per una superficie coperta (edificabile) complessiva di mq.2.674, sulla scorta del succitato parametro relativo all'incidenza d'area sul valore complessivo del fabbricato di €/mq.60, risulta inoltre il seguente:

$$\text{mq.2.674} \times \text{€/mq.60} = \text{€.160.440}$$

Complessivamente quindi il più probabile corrente valore di mercato della proprietà immobiliare in esame, calcolato con ricorso a metodo sintetico comparativo, risulta di **€.356.940 (arrotondabile in €.355.000)**.

B) METODO "SITO E CEMENTI"

Considerato che, come riferito in premessa, alle **aree edificabili** in oggetto (intese come urbanizzate) si possa attribuire un valore (prezzo corrente di mercato) di **€.42 per ogni mq. di superficie fondiaria** e considerato altresì che il **costo medio di costruzione a nuovo** in zona (compreso di progettazione, direzione lavori, collaudi, oneri concessori, etc.) di fabbricati industriali di tipologia e pezzatura simile a quelli in esame possa variare da **€/mq.280** ad **€/mq.300** a seconda della dotazione di uffici, impiantistica e non per ultimo delle finiture impiegate, si è in grado di esprimere la seguente valutazione:

Area (sup. fondiaria):	mq. 4.757 x €/mq.42	= €.199.794
Fabbricati (costo costruzione a nuovo al netto del degrado per vetustà)	mq.655 x €/mq.300	= <u>€.163.750</u>
	Totale area + fabbricati:	= €.363.544
		(arrotondabile in €.360.000)

In considerazione di quanto sopra, il **più probabile corrente valore di mercato** risulta essere pari ad **Euro 360.000**.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima in ipotesi di vendita forzata

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi, per necessità di rapido realizzo e soprattutto in ragione dell'attuale stasi del mercato immobiliare:

€.72.000

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: **€.288.000**

Milano li, 17 ottobre 2014

Il perito
Ing. Ernesto GHELFI