

TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N. 23/07

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONIO CUMIN

CURATORE: RAG. ORIANNA TURLA

* * * * *

Al sottoscritto ing. Mario Biserni, con studio in Brescia, via D. Brentana 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2112, e nell'elenco dei periti del Tribunale di Brescia al n. 185, nominato perito dal Curatore del fallimento in epigrafe in data 02.05.2007, previa dichiarazione di accettazione dell'incarico ed impegno formale di svolgerlo con l'unico scopo di far conoscere al Curatore la verità, è stato assegnato il seguente quesito, con termine di 60 gg. per la consegna dell'elaborato peritale relativo ai beni mobili e 90 gg. per i beni immobili:

“ presa visione degli atti e dei documenti relativi ai beni mobili esistenti nella procedura:

1 – verifichi la piena rispondenza dei beni riportati nel libro cespiti a quelli reperiti in fase di sopralluogo;

2 – rediga accurato elenco dei beni esistenti ed inventariati, previo esame ed ispezione delle caratteristiche di ogni macchinario, indicando ove possibile:

- numero d'ordine d'inventario;
- descrizione delle caratteristiche tecniche;
- marca, modello, numero di matricola;
- anno di costruzione e anno d'acquisto;

- altri dati di targa;
- indicazioni dello stato d'uso e manutenzione;

3 – acquisisca ove possibile schede tecniche di ogni singolo impianto, macchinario ed attrezzatura;

4 – indichi, per quei beni per i quali ciò sia richiesto, la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, segnalando i prescritti controlli e le verifiche periodiche oltre che eventuali incombenze, inadeguatezze e mancanze;

5 – predisponga relazione di stima, indicando gli elementi ed i criteri adottati, valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i singoli valori e le modalità di vendita.

Per i beni immobili, determini l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, il valore di mercato dell'immobile acquisito alla massa fallimentare sito in Adro (BS), via Lucerna n. 12 (stabilimento industriale con annessi uffici ed aree pertinenziali)".

* * * * *

Nella presente relazione viene trattato separatamente, come richiesto dal quesito, il solo immobile lasciando i beni mobili oggetto di altro elaborato.

Dopo i sopralluoghi effettuati, le indagini svolte e gli accessi agli uffici competenti, si espongono di seguito i dati raccolti, i criteri usati e le risultanze ottenute in risposta al quesito posto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, visibile nelle fotografie allegate, è ubicato in zona industriale di Adro, in posizione facilmente raggiungibile, a circa 30 Km. da Brescia ed a meno di 2 km dall'uscita dell'autostrada A4 di Palazzolo sull'Oglio, (all. 1).

Esso è costituito, come da documentazione allegata, da:

AREA

Il lotto sul quale è stato edificato l'immobile, evidenziato in rosso sull'estratto mappa (all. 2), è di circa 4.700,= mq, con forma trapezoidale, distribuita su tre lati del capannone, come da scheda catastale (all. 3).

L'area è interamente recintata con rete metallica in lato nord-est e con muro in pannelli prefabbricati sui lati ad ovest e sud-ovest; in lato sud-est il confine è costituito dal muro dell'immobile in aderenza con altra proprietà.

L'accesso è consentito in angolo nord-ovest da un ampio cancello carrabile scorrevole affiancato da cancello pedonale, oltre ad altro cancello carrabile scorrevole nell'angolo a sud; l'area libera interna alla recinzione e circostante l'edificio, adibita a movimentazione degli automezzi ed a deposito di container, silos, ecc., ha il tappetino di usura un po' deteriorato.

FABBRICATO

L'immobile è identificato all'NCT del succitato Comune di Adro al foglio 19, particella 255, come da ispezione catastale del 24.04.2007 (all. 4).

La costruzione risale al 1996 e si sviluppa su due piani (piano interrato e piano terra) per la parte di capannone adibita al processo produttivo e su quattro piani per la parte adibita a laboratorio (piano interrato) ed uffici (piano terra, piano primo e piano secondo); l'altezza fuori terra è di 10 mt..

La superficie coperta è di circa 2.230 mq con forma irregolare come da planimetrie di rilievo (all. 5, 6, 7, 8 e 9); la superficie del piano interrato, compreso il cavedio perimetrale, è di circa mq. 2.510 che per 2.355 mq è destinata alla parte produttiva e per 155 mq a laboratorio; la superficie del piano terra è per 2.075 mq destinata alla parte produttiva e per 155 mq destinata ad uffici; gli uffici del piano primo e secondo son ricavati da soppalcature collegate da scale e da ascensore (non ancora colaudato).

L'attività svolta nell'immobile dalla Società fallita consisteva nella depurazione di reflui industriali, secondo lo schema di flusso semplificato allegato (all. 10).

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in c.a.v. prefabbricati; la soletta tra piano interrato e piano terra è costituita da tegoli prefabbricati TT; il tamponamento perimetrale è in pannelli prefabbricati; la copertura è in tegoli TT, pure in c.a. prefabbricati, sostenuti da capriate in c.a.p. prefabbricate a doppia pendenza con sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento intercalate da lucernari in lastre ondulate traslucide; i pilastri sorreggono la soletta intermedia ed hanno nella parte superiore una coppia di mensole per supportare un altro impalcato o le travi per vie di corsa di un carroponete.

I soppalchi di ammezzato per uffici sono realizzati con putrelle e solaio in lamiera grecata o legno.

L'accesso degli automezzi al piano terra del capannone avviene attraverso 5 portoni carrai.

La parte interrata è pavimentata solo nella zona del cavedio ed attorno alla buca per il montacarichi; nella parte restante è solo finita con materiale di

riempimento di sottofondo.

Il pavimento del piano terra è in battuto di cemento.

I due piani sono comunicanti attraverso una scala in calcestruzzo attualmente grezza e non completata.

Esiste predisposizione nella struttura per l'installazione di montacarichi tra piano terra e piano interrato per l'accesso di autotreni al piano interrato.

Esiste anche un soppalco in struttura metallica di circa 100 mq. sul quale è posizionata la filtropressa.

Tra piano interrato e piano terra, in una zona di circa 400 mq., sono state costruite strutture in c.a. a contenimento delle vasche di processo.

Il laboratorio a piano interrato è diviso in vari ambienti con pareti mobili; ha pavimento in linoleum; le finestre si affacciano sul cavedio; è corredato di locali per servizi e spogliatoi.

Gli uffici al piano terra e piano primo hanno divisorie in muratura e pavimenti in linoleum; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro termopan e tendina incorporata.

Il locale al piano secondo, originariamente previsto come alloggio del custode, è tuttora al rustico e con probabile destinazione ad uffici.

Tra piano terra e piano primo si trova una scala in ferro nella reception; esiste anche altra scala in cemento non ancora ultimata che collega tutti i piani fuori terra adibiti ad ufficio.

Il complesso immobiliare è dotato dei seguenti impianti generali:

- impianto di riscaldamento/condizionamento mediante pompe di calore nel laboratorio e negli uffici,
- impianto di videosorveglianza e di allarme,

- impianto distribuzione energia elettrica,
- impianto telefonico (telefoni esclusi),
- ascensore ai piani degli uffici.

* * * * *

DATI CATASTALI, RENDITE, DESTIN. URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima, nel Comune censuario di Adro (codice A060) , è identificato come segue (all. 3 e 4):

NCT, foglio 19, particella 255, cat. D/7, con rendita catastale 20.640,00

La destinazione urbanistica dell'area, secondo il P.R.G. vigente, è “zona D1 – produttiva esistente e di completamento”, con i relativi indici rilevabili dagli estratti del P.R.G. (all. 11, 12 e 13).

ICI – da accertamenti effettuati presso il Comune di Adro l'imposta ICI risulta pagata fino a tutto il primo semestre 2005 come da situazione rilasciata dal Comune di Adro (all. 14), mentre non risultano effettuati i versamenti relativi al secondo semestre 2005 e successivi per importi pari 3.250,80 € a semestre, oltre sanzioni e interessi.

* * * * *

CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITA', COLLAUDI

La costruzione dell'immobile è stata realizzata in forza delle seguenti autorizzazioni e/o varianti:

- **concessione edilizia** n. 41/91 Registro Costruzioni, prot. 2877, del 27.01.1992 (all. 15) per costruzione di capannone e uffici, rilasciata previo nulla osta della U.S.S.L. di Palazzolo (all. 15/A e 15/B);
- **DIA (denuncia inizio attività)** protocollo 3539 del 12.11.2001 relativa ad opere interne per la realizzazione di un laboratorio di analisi al piano

interrato e la formazione del vano ascensore (all. 16) con le prescrizioni dettate dall'ASL di Brescia (all. 17).

Non risultano difformità che richiedano condoni e/o sanatorie.

Certificato di agibilità: non è stato reperito anche se non sembrano mancare i presupposti per il rilascio; risultano rilasciate regolari permessi e autorizzazioni per l'esercizio dell'attività temporaneamente sospesi in attesa di definizione del miglior iter procedurale per il rilascio dell'AIA presso la Regione Lombardia.

Collaudo: eseguito in data 11.12.1996 dall'Arch. Enrico Rota e depositato al Genio Civile di Brescia in data 13.12.1996 come da verbale di visita e collaudo ed allegati relativi (all. 18)

Certificato Prevenzione Incendi: esiste nulla osta (all. 19), in data 22.10.2001, rilasciato in seguito alla dichiarazione di inizio attività ed in attesa del certificato rilasciabile solo dopo accertamento-sopralluogo del Comando Provinciale dei V.V.F.F., richiesto ma non ancora effettuato;

Certificato di conformità dell'impianto elettrico: rilasciato in data 27.06.97 dalla Ditta Malzani Carlo & C. Snc di Palazzolo Sull'Oglio, viale Europa 56, come da dichiarazione allegata (all. 20);

Certificato di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario: rilasciato in data 02.10.96 dalla Ditta Lancini Osvaldo di Sarnico, via V. Veneto, come da dichiarazione allegata (all. 21).

* * * * *

PROVENIENZA, VISURE IPOTECARIE E VINCOLI

Dalle visure presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia risulta quanto segue (all. 22):

1 – provenienza

L'immobile perviene alla Società ***** dalla Società di leasing Fineco con atto di compravendita (a titolo di riscatto) del notaio Barca Fabio del 28.10.2003 rep 4453/2437, trascritto a Brescia con

- **nota** 54872/33273 del 07.11.2003

Si precisa che la Società Fineco aveva originariamente acquistato dalla ***** con atto del notaio Barca Fabio datato 27.12.95, rep. 60774/20049, trascritto a Brescia il 9.01.06 ai nn. 897/714, un terreno in Comune di Adro identificato al NCTR, foglio 19, mappali 283, 277 e 255; su tale terreno la Fineco ha edificato l'immobile in oggetto che con il succitato riscatto viene ceduto alla ***** con l'identificazione al NCEU, foglio 19, mapp. 255.

Con la convenzione in data 03.01.1989 nn. 215/170 e successiva integrazione del 15.03.1991 nn. 8458/6307, si dichiara che il mapp. 278 sarà ceduto gratuitamente al Comune.

2 - gravami

- **nota** del 07.11.2003 n.54783/13258

ipoteca volontaria con atto notaio Barca Mauro del 28.10.2003 rep 4454/2438 a favore della Banca Intesa Mediocredito di € 2.275.000,00 a garanzia di finanziamento di € 1.300.000,00 con scadenza al 30.09.2013

- **nota** del 22.02.2007 n. 10236/6025

verbale di pignoramento immobili con atto del Tribunale di Brescia del 02.02.2007 rep. 1683 a favore di SAR Trasporti Srl per € 38.428,47

- **nota** del 08.06.2007 n. 33020/19226

trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento (all. 23)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Oltre alle caratteristiche indicate al precedente punto “descrizione dell’immobile”, ai fini della stima delle unità in oggetto, va anche tenuto conto che l’immobile

- presenta stato di manutenzione buono
- è leggermente arretrato rispetto la viabilità principale
- ha dimensioni elevate per le richieste del mercato in zona
- è stato costruito per le specifiche esigenze della *****.

In seguito alle indagini di mercato eseguite presso operatori specializzati ed in base ai parametri riscontrati, si ritiene che per le unità immobiliari sopra descritte, per vendita forzata e nel caso di prosecuzione dell’attività per la quale sono nate, con gli impianti generali sopra indicati e nello stato di fatto in cui si trovano, il valore di mercato possa essere stimato, come da scheda di calcolo allegata (all. 24) in complessivi € **2.750.000,00**

Il valore sopra esposto non tiene conto di eventuali costi di bonifica e/o di smaltimento reflui e rifiuti presenti nelle vasche, nei serbatoi o all’esterno, che saranno oggetto di separata valutazione di un Tecnico specializzato.

Si rileva che in caso di cambio di destinazione per attività diversa dal trattamento di depurazione di reflui industriali, è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione (originariamente non corrisposti in quanto l’attività esercitata era considerata di pubblica utilità) che, secondo una stima di massima con i parametri attuali (all. 25), potrebbero incidere per circa **90.000,00 €**, riducibili a **45.000,00** se non risultassero dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria essendo trascorsi oltre dieci anni dalla costruzione.

Analogamente, sempre nel caso di cambio di attività, per l’ottimizzazione

dell'utilizzo dell'immobile, occorrerebbe demolire le vasche in c.a. e completare il pavimento attualmente costituito da grigliati, con un costo stimabile di circa € **50.000,00**

A puro titolo di chiarimento si precisa che non rientrano infine nella presente stima i seguenti impianti che sono stati considerati parti integranti dei beni mobili del processo di depurazione:

- impianto decompressione e distribuzione gas tecnici con quadro comandi gestione gas all'esterno e distribuzione in laboratorio
- impianto automatico per il controllo di processo con armadio comandi impianti, registratore a tre livelli, registratore campioni (uff. piano terra)
- 2 armadi elettrici di laboratorio, in laboratorio, con distribuzione
- pesa esterna EF 2002

Brescia lì 19.07.2007

Dott. Ing. Mario Biserni

ALLEGATI

- 1 – estratto carta stradale
 - 2 – estratto mappa catastale
 - 3 – scheda catastale
 - 4 – ispezione catastale
 - 5– planimetria generale
 - 6 – pianta piano interrato
 - 7 – pianta piano terra
 - 8 – pianta piano primo
 - 9 – pianta piano secondo
 - 10- schema di processo
 - 11- certificato destinazione urbanistica
 - 12 – estratto mappa P.R.G.
 - 13- norme attuative
 - 14- situazione ICI
 - 15- concessione edilizia, 15/A e 15/B nulla osta USSL
 - 16 – DIA per formazione laboratorio e costruzione ascensore
 - 17 – parere ASL per DIA
 - 18- certificato di collaudo (16 pagg.)
 - 19 – nulla osta preventivo VVFF (4 pagg.)
 - 20 – certificato conformità impianto elettrico
 - 21 – certificato conformità impianto idro-termo-sanitario
 - 22 – visure Conservatoria (5 pagg.)
 - 23 – trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento
 - 24 – scheda stima immobile
 - 25 – parametri di calcolo oneri di urbanizzazione
- Fotografie