

Relazione di valutazione dei beni d'impresa

Nell'ambito della:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

LG n° 204/2024

Beni IMMOBILI in Palazzolo sull'Oglio

Giudice Delegato:

[REDACTED]

Curatore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Valutazione dei beni d'impresa

Nell'ambito della

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LG n° 204/2024

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], incaricato con nomina del
2/12/2024 del Giudice Delegato “per la valutazione dei beni mobili e immobili”
in ipotesi, cosiddetta, “in uso” ed in ipotesi cosiddetta “per smobilizzo e vendita
forzosa in monte” espone quanto segue.

La presente relazione è finalizzata alla valutazione dei soli **beni immobili in
Palazzolo sull'Oglio**. Relazioni specifiche riguardano il resto del compendio.

Sommario

1.	Descrizione/inquadramento dell'azienda in liquidazione.....	4
	BENI IMMOBILI	4
2.	Identificazione e dati catastali.....	5
3.	Descrizione	6
	3.1 Complesso industriale di Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) località San Pancrazio	6
	3.2 Palazzina residenziale di Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) località San Pancrazio	7
	3.3 Varie in Capriolo	8
4.	Stato di possesso	9
5.	Formalità, vincoli, oneri non cancellabili	9
6.	Formalità, vincoli e oneri cancellabili	10
7.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	10
8.	Valutazione	12
9.	Elenco allegati:.....	15

Per rispondere al quesito posto, sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi presso i siti di Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) località San

Pancrazio, e Via Privata Romola Maffeis3/5, 24060 Montello (BG) sia per visionare i fabbricati, sia per visionare i beni mobili oggetto della presente relazione.

1. Descrizione/inquadramento dell'azienda in liquidazione

L'azienda [REDACTED], fino alla procedura di liquidazione giudiziale, era dedita alla produzione, selezione e commercio in tutti gli ambiti del settore filati, dai filati derivati da fibre naturali, quali cotone, lane, lini e sete, a quelli derivanti da sintesi quali poliesteri, viscosa, nylon, polipropilene, kevlar ecc. ecc. nelle più varie configurazioni e miscele, di colori, tipologie, trattamenti. Grande attenzione era rivolta alla capacità di seguire le esigenze di clienti alto di gamma attraverso la ricerca di miscele di filati in grado di ottemperare a tali esigenze attraverso attività di ricerca e sviluppo e un'attenta analisi delle caratteristiche e prestazioni dei filati mediante esami di laboratorio eseguiti internamente.

BENI IMMOBILI

BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione sono vari ed eterogenei e sono costituiti da un insediamento produttivo in Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) località San Pancrazio.

2. Identificazione e dati catastali

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati ed a quello terreni dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio (BS) gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categori a/Qualit à	Qualità/ Classe	Consiste nza	superfic ie Catastal e	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Proprietà catastale	Descrizione/note	
Palazzolo sull'oglio	40	166	5	D/1				61,97		VIA DEL DOSSO n. 11 piano T		cabina elettrica	
	40	166	6	D/7				12.938,00		VIA DEL DOSSO n. 11 piano T		magazzino automatico e reparto carico e scarico	
	40	220	2	A/3	2	4,5 vani	98	290,51		VIA FIRENZE n. 13		abitazione sopra vecchia cascina	
	40	220	6	D/7				3.089,00				origine vecchia cascina	
	40	220	7	area		95							
	40	220	8	D/7				41274		VIA FIRENZE n. 13 piano: S1-T		filatura	
												uffici PT	
												uffici P-1	
	40	951		area urbana	graffato a precedente							area privata ad uso pubblico (parcheggio)	
	40	950		area		138						relitto stradale	
	40	949	44	A/2		4 vani		371,85				appartamento in condominio	
	40	949	53	C/6		15		48,03				autorimessa in condominio	
	40	949	56	C/6		17		54,43				autorimessa in condominio	
	40	949	62	C/6		17		54,43				autorimessa in condominio	
	40	949	64	C/6		17		54,43				autorimessa in condominio	
	40	949	68	C/6		14		44,83				autorimessa in condominio	
	40	949	69	C/6		15		48,03				autorimessa in condominio	
	40	949	70	C/6		15		48,03				autorimessa in condominio	
	40	949	73	C/6		15		48,03				autorimessa in condominio	
40	949	74	C/6		15		48,03			autorimessa in condominio			
40	949	75	C/6		15		48,03			autorimessa in condominio			

Le righe in verde sono riferite al complesso produttivo, quelle in azzurro alla palazzina residenziale.

In allegato sono visibili le planimetrie catastali, estratti mappa, dimostrazioni grafiche dei subalterni (All. 3)

3. Descrizione

3.1 Complesso industriale di Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) località San Pancrazio

NCT Foglio 40 Particella 220 Subalterno 2

Vecchia abitazione abbandonata ubicata al piano superiore della porzione di cascina utilizzata come magazzino, mensa, spogliatoio e vari ambienti di servizio.

NCT Foglio 40 Particella 220 Subalterno 6

Vecchia cascina di dimensioni limitate, attualmente con funzioni di magazzino, mensa, spogliatoio e vari ambienti di servizio.

NCT Foglio 40 Particella 220 Subalterno 7

Area urbana.

NCT Foglio 40 Particella 951 e NCT Foglio 40 Particella 220 Subalterno 8 graffati

Si tratta del fabbricato principale, molto esteso, che comprende la filatura oltre ad ambienti di servizio interni al capannone, l'area esterna, tetterie e pesa, e la palazzina uffici, separata e sviluppata su due livelli, interrato e piano terra.

Il capannone è composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi,

benché contigui. Il capannone principale, sebbene datato si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione. L'immobile, stanti le importanti esigenze del processo di filatura, si presenta consistentemente integrato con gli impianti di produzione, anche per quanto riguarda le esigenze climatiche tipiche del processo; ciò non rende, tuttavia, l'immobile inutilizzabile per altri tipi di processo diversi dalla filatura, fermo restando lo sviluppo verticale non particolarmente elevato, intorno ai 6 metri.

I dettagli delle metrature dei singoli ambienti sono disponibili nella tabella riassuntiva dei fabbricati, in allegato (All. 1).

NCT Foglio 40 Particella 166 Subalterno 6

Si tratta del fabbricato che ospita il magazzino automatico ed il reparto carico e scarico. Anche in questo caso vi sono importanti integrazioni tra il fabbricato e l'impianto automatico che lo ospita, ciò non rende, tuttavia, l'immobile inutilizzabile per altri tipi di processo diversi. Il fabbricato ad ambiente unico ha quota di pavimento alcuni metri più bassa rispetto al piano di campagna esterno a causa di vincoli urbanistici che impedivano ulteriore sopraelevazione.

NCT Foglio 40 Particella 166 Subalterno 5

Cabina elettrica.

3.2 Palazzina residenziale di Via Firenze, 13, 25036 Palazzolo sull'Oglio
(BS) località San Pancrazio

NCT Foglio 40 Particella 949 Subalterno 44

Appartamento a piano terra in palazzina risalente a fine anni 2000 adiacente ai fabbricati produttivi di cui al capitolo precedente (in uso a dipendente dell'azienda) di recente costruzione ed in condizioni buone. Composto da soggiorno abitabile con angolo cottura, due camere portico ed area verde esclusiva.

NCT Foglio 40 Particella 949 Subalterno 53, 56, 62, 64, 68, 69, 70, 73, 74, 75

Autorimesse ubicate nella stessa palazzina di cui al punto precedente. Ubicate al piano seminterrato sono dotate di serranda basculante in lamiera zincata e sono accessibile dal corsello carrabile costituente bene comune non censibile condominiale.

3.3 Varie in Capriolo

NCT foglio 26 Particella 540

Si tratta di cabina elettrica che per errore in atto di vendita non è stata alienata insieme al fabbricato cui è asservita. È in uso al proprietario del fabbricato principale fin dalla vendita a quest'ultimo. Vista l'esiguità del valore e il possesso prolungato da parte di terzi è possibile, a parere dello scrivente, prendere in considerazione l'abbandono del bene da parte della procedura.

NCT foglio 26 Particelle 529, 534, 560

Si tratta di relitti stradali erroneamente in capo a [REDACTED] Il Comune avrebbe dovuto intestarseli in quanto coincidenti con il sedime stradale. Se ne consiglia

assolutamente l'abbandono in quanto privi di qualunque valore, e si consiglia di intimare al Comune di intestarseli onde evitare responsabilità derivanti da eventuali sinistri che occorressero al traffico pedonale/veicolare.

4. Stato di possesso

Sono state effettuate presso le agenzie del territorio di Brescia visure finalizzate alla verifica della proprietà e dei gravami trascritti aggiornate alla data del 10 Gennaio 2025 e facenti capo a [REDACTED]

[REDACTED] (All. 4). Da tali visure emerge quanto segue:

- Con atto notaio [REDACTED] rep. 72146 racc. 21142 registrato a Brescia il 02/11/2007 al n. 11558 (fusione [REDACTED]) l'attuale società entrava in possesso di tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Si precisa che gli immobili facenti parte della palazzina al map. 949 originano da frazionamento del mappale 220.

In fase di sopralluogo tutti gli immobili oggetto della presente relazione risultavano nella disponibilità dell'azienda [REDACTED] (con le modeste eccezioni precisate riguardo alla conformità catastale). Immagini degli immobili prese in fase di sopralluogo sono disponibili in allegato (All. 5).

5. Formalità, vincoli, oneri non cancellabili

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (All. 4) risulta che non

vi sono formalità, vincoli od oneri non cancellabili ad eccezione di:

- Atto di asservimento ad uso pubblico del Catasto TERRENI Foglio 40 Particella 951 Nota di trascrizione Registro generale n. 51098 Registro particolare n. 30773 del 05/11/2008 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore Comune di Palazzolo - parcheggio ad uso pubblico

6. Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Dalle visure presso l'agenzia del territorio di Brescia (All. 4) risultano i seguenti gravami alla data del 10/01/2025:

- ipoteca volontaria Registro generale n. 32890 Registro particolare n. 6661 del 27/06/2011 Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 5 anni A favore [REDACTED] con rinegoziazione dei termini del 2019

7. Regolarità edilizia e urbanistica

In seguito ad analisi delle pratiche edilizie rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio (All. 6), è emerso quanto segue:

Regolarità edilizia

Gli immobili in oggetto risultano costruiti ed utilizzati in forza delle seguenti pratiche autorizzative:

Filatura, magazzino automatico e palazzina uffici:

- p.e. 181 62
- CE prot 3231 28/05/1980
- CE prot 16144 n13 01 1987
- CE 140/97
- CE 216/97
- SCIA sanatoria del 2019 pratica 4/2019

Palazzina residenziale

- Permesso di costruire pratica n. 58/2024 prot. n. 4656 e successiva variante prot. n. 5578 del 1/3/2007.

Per quanto concerne le unità oggetto della presente relazione non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e quanto descritto nelle pratiche autorizzative.

Conformità catastale.

Per quanto riguarda la conformità catastale e la proprietà di fatto e di diritto si devono segnalare alcuni aspetti:

- Osservando l'elaborato planimetrico di Palazzolo sull'Oglio, foglio 40 particella 949 si nota che parte dei giardini fisicamente delimitati da recinzione degli appartamenti identificati alla particella 949 sub 46 e 18 (non oggetto di relazione) ricadono parzialmente nella particella 220 ai sub 14 ed 11 (che è quella invece dei fabbricati industriali oggetto di relazione). Ciò è accaduto perché è stata tempo addietro rettificata una



difformità catastale dei giardini rispetto al confine, e per sanare tale difformità sono nati i sub 14 ed 11, assegnati agli appartamenti e non oggetto di questa procedura. Si può affermare, quindi, che da questo punto di vista la conformità catastale sia verificata (pur essendo strano che un giardino di pertinenza ricada in altra particella catastale rispetto a quella della casa cioè, formalmente, ai fini della vendita del fabbricato industriale non è un ostacolo

- È presente un parcheggio, ricadente nell'area identificata catastalmente al mappale 220 sub 6, adiacente al mappale 949 (il condominio) la cui proprietà è in capo alla procedura, è oggetto della presente perizia, ma è in uso al condominio da anni senza alcun titolo.
- L'area esterna del capannone identificato al mappale 220 sub 8 non è conforme al confine di fatto in particolare riguardo al confine con il mappale 424. Testimonianze aziendali riportano che la recinzione sia stata spostata anni fa senza titolo alcuno a discapito dell'area del capannone per circa 36 mq.

8. Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e

impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al Comune e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

Va inoltre tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in perdurante stasi, attualmente aggravata anche dagli avvenuti incrementi della tassazione, e che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

In generale per vendita forzata è stato utilizzato un abbattimento dal 15% al 20% e per proprietà frazionate un ulteriore abbattimento del 15% in funzione della scarsa commerciabilità. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire. In generale è stato applicato un abbattimento per vendita forzata del 30% per i fabbricati produttivi e del 20% per quelli residenziali (e pertinenziali a quelli residenziali).

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	indirizzo	Descrizione/note	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	totale lotto per vendita d'attesa	Valore per vendita forzata	totale lotto per vendita forzata
Palazzolo sull'oglio	40	166	5	D/1	VIA DEL DOSSO n. 11 piano T	cabina elettrica	6	250,00	1.500,00	4.753.805,00	1.050,00	3.327.663,50
	40	166	6	D/7	VIA DEL DOSSO n. 11 piano T	magazzino automatico e reparto carico e scarico	2803,5	320,00	897.120,00		627.984,00	
	40	220	2	A/3	VIA FIRENZE n. 13	abitazione sopra vecchia cascina	98	1.000,00	98.000,00		68.600,00	
	40	220	6	D/7		origine vecchia cascina	630,9	250,00	157.725,00		110.407,50	
	40	220	7	area urbana								
	40	220	8	D/7	VIA FIRENZE n. 13 piano: S1-T	filatura	8973,75	320,00	2.871.600,00		2.010.120,00	
						uffici PT	720,86	750,00	540.645,00		378.451,50	
						uffici P-1	748,86	250,00	187.215,00		131.050,50	
	40	951		area urbana	graffato a precedente	area privata ad uso pubblico (parcheggio)			0		0,00	
	40	950		area urbana		relitto stradale			0,00		0,00	
	40	949	44	A/2	Via Firenze 11A	appartamento in condominio	66	900,00	59.400,00	59.400,00	47.520,00	47.520,00
	40	949	53	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
	40	949	56	C/6		autorimessa in condominio	17	315,00	5.355,00	5.355,00	4.284,00	4.284,00
	40	949	62	C/6		autorimessa in condominio	17	315,00	5.355,00	5.355,00	4.284,00	4.284,00
	40	949	64	C/6		autorimessa in condominio	17	315,00	5.355,00	5.355,00	4.284,00	4.284,00
	40	949	68	C/6		autorimessa in condominio	14	315,00	4.410,00	4.410,00	3.528,00	3.528,00
	40	949	69	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
	40	949	70	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
	40	949	73	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
	40	949	74	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
	40	949	75	C/6		autorimessa in condominio	15	315,00	4.725,00	4.725,00	3.780,00	3.780,00
Capriolo	26	540		D/1		cabina elettrica	19,36	300	5808	5808	4065,6	4065,6
	26	529		-		relitti stradali			0	0	0	0
	26	534		-					0	0	0	0
	26	560		-					0	0	0	0

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 23/05/2025

Dott. Ing. Ignazio Biserni

9. Elenco allegati:

1. Tabella riassuntiva
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali, estratti mappa, dim. Grafiche sub.
4. Ispezioni ipotecarie
5. Immagini fotografiche immobili
6. Pratiche edilizie autorizzative
7. Estratti mappa e planimetrie Capriolo