

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n° 108/2016

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

Curatore Fallimentare: DOTT. MARCO VINTI
Via Cipro, 30
Brescia

Esperto Incaricato: ING. CARBONE MAURO
C.F.: CRBMRA58T16B157M
Studio: Via S.G. Bosco 15/b – 25124 Brescia
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, n. 1681
Iscrizione Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia n. 506
tel.: 030-221562; 348-5108472
e-mail: mc@sisthemaengineering.it
pec: maurocarbone@bs.ingegneri.legalmail.it

STIMA DEGLI IMMOBILI

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con lettera d'incarico professionale in data 10/06/2016, il Dott. Marco Vinti, Curatore Fallimentare, nominava il sottoscritto Ing. Carbone Mauro, residente in S. Zeno Naviglio (BS), Via Vivaldi n. 27, con studio professionale in Brescia, Via San Giovanni Bosco n. 15/b, Consulente Esperto per la stima dei beni in fallimento, di proprietà del Sig. OMISSIS, conferendo il seguente quesito:

- *Per i beni di proprietà del Sig. OMISSIS, l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione ed alla stima dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare.*
- *Indichi, a norma dell'art. 2826 C.C., i confini dei beni immobili, fornisca i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'IMU.*
- *Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati e la corrispondenza delle planimetrie catastali.*
- *Proceda, anzitutto, alla trascrizione della sentenza di fallimento ed indichi le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari.*
- *Indichi l'eventuale possibilità di divisione in lotti.*
- *Proceda, laddove necessario, alla predisposizione della Certificazione Energetica.*

DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili acquisiti alla massa fallimentare possono essere divisi in **LOTTI**, ognuno dei quali individua l'insieme di immobili che lo compongono, distinti per ogni Comune di appartenenza, per caratteristiche omogenee e tenendo conto della loro accessibilità e "indipendenza funzionale".

Si sono quindi individuati n° **14 LOTTI** distinti, come segue:

LOTTO 1 (fg. 24, particella 298): capannone in corso di costruzione in Concesio

LOTTO 2 (fg. 25, particelle 165/1 e 165/2): capannone e abitazione in Concesio

LOTTO 3 (fg. 6, particelle 134/2 e 361): civile abitazione in corso di costruzione in Concesio

LOTTO 4 (fg. 15, particelle 36 e 190): terreni ceduti al Comune di Concesio

LOTTO 5 (fg. 6, particelle 78 e 82): parcheggi pubblici in Concesio

LOTTO 6 (fg. 9, particelle 10/8 e 10/9): abitazione civile in Gussago

LOTTO 7 (fg. 9, particelle 35 e 157): terreni a bosco in Gussago

LOTTO 8 (fg. 9, particella 42): terreno a bosco in Gussago

LOTTO 9 (fg. 9, particella 50): terreno a bosco in Gussago

LOTTO 10 (fg. 9, particelle 146, 147, 148, 198, 152, 153, 155): terreni a prato in Gussago

LOTTO 11 (fg. 9, particelle **164, 166, 169**): terreni a bosco in Gussago

LOTTO 12 (fg. 9, particella **170**): terreno a bosco in Gussago

LOTTO 13 (fg. 5, particella **37**): terreno a bosco in Gussago

LOTTO 14 (fg. 5, particella **48**): terreno a bosco in Gussago



Per una migliore comprensione della divisione in LOTTI individuata, si allegano di seguito i fogli di mappa n° 9 e n°5 del C.T. del Comune di Gussago, nei quali vengono indicati tutti i LOTTI (dal 7 al 14) inerenti i terreni presenti nel Comune di Gussago.

Allegati:

N.82 – foglio 9, C.T. Comune di Gussago;

N.83 - foglio 5, C.T. Comune di Gussago.



LOTTO 1

1. IMMOBILE ARTIGIANALE IN CONCESIO (BS) CENSITO AL CATASTO FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 24 – PARTICELLA 298

Indentificazione catastale

Comune di **Concesio**, Sezione Urbana **NCT**, foglio **24**, particella **298**, categoria **IN CORSO DI COSTRUZIONE**, Via D'Antona Massimo, piano S1-T-1.

Intestatario

OMISSIS, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/1.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con particelle **297** e **304** foglio **24** di altre proprietà, a est con Via D'Antona, a sud con Via Falcone e a ovest con Via Borsellino.

Inquadramento urbanistico

Zona urbanistica del **P.G.T.** vigente del Comune di Concesio (BS) denominata:

- **ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere.**

Regolarità edilizia e catastale

- Permesso di Costruire n° 2, rilasciato dal Comune di Concesio in data 11/01/2008, a seguito di istanza Pratica n. 216/2007 del 31/05/2007, Prot. 0015779;
- Dichiarazione Inizio Lavori in data 18/02/2008;
- Denuncia c.a. in data 17/04/2008, Prat. n° 625;
- 1^a Pratica integrativa c.a. del 30/01/2009;
- 2^a Pratica integrativa c.a. del 25/09/2009;
- Denuncia Inizio Attività inoltrata al Comune di Concesio, Prot. n° 32317, in data 09/10/2008, per varianti interne e nuova recinzione;
- Fine Lavori delle strutture in data 25/02/2010, depositata in data 16/04/2010;

- Collaudo statico in data 03/06/2010, a firma Ing. Brianza Pietro, depositato in data 04/06/2010;
- Proroga concessa dal Comune di Concesio in data 17/02/2011 per lo spostamento del termine ultimo per l'ultimazione dei lavori di un anno, fissato pertanto al 17/02/2012.

L'edificio risulta regolare da un p.to di vista urbanistico-edilizio e catastale, in qualità di edificio in corso di costruzione.

Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi di un fabbricato adibito principalmente ad uso artigianale, ubicato nel Comune di Concesio (BS), Via Massimo D'Antona 1-3, Via Paolo Borsellino 53-55, loc. Campagnola, nella zona industriale/artigianale del Comune di Concesio.

L'edificio risulta in corso di costruzione, non ultimato e in stato di abbandono, privo quindi di qualsiasi impianto e finitura, in quanto sono state realizzate le sole opere strutturali, oltre alla realizzazione di alcuni limitati interventi di completamento al rustico (tavolati e divisori al 2° piano, nell'area uffici/appartamento custode) e di sistemazione esterna del lotto di pertinenza (recinzioni metalliche di particolare pregio e fattura e piantumazione localizzata).

La struttura dell'immobile si presenta molto "compatta" nel suo insieme e si distingue in due tipologie distinte:

- la parte posteriore, adiacente ad un altro fabbricato di diversa proprietà, destinata all'attività artigianale/industriale è stata realizzata con una struttura prefabbricata in c.a., di ottima qualità ed esecuzione, disposta su due piani fuori terra, adibiti rispettivamente ad autorimessa/magazzino al piano terra e a magazzino al primo piano; in particolare si evidenzia che il magazzino al primo piano è dotato di un ampio e importante scivolo carraio esterno, che corre, con una pendenza lieve, lungo tutto il lato sud-est dell'immobile e che si collega direttamente al piano strada con un accesso indipendente, rendendo direttamente accessibile il magazzino ai mezzi pesanti, sia pure posto al primo piano dell'edificio;
- la parte anteriore, collegata funzionalmente con quella posteriore, è stata realizzata su tre piani fuori terra e, in parte, un piano interrato, con struttura portante in c.a. gettato in opera e solette intermedie in elementi prefabbricati tipo "Lastral" ed è adibita principalmente a corpo uffici, abitazione per il custode, spogliatoi e locali tecnici vari.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore

- Atto di compravendita del 06/12/2005 - Registro Particolare 43315 - - Registro Generale 70619 - Notaio RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 6388/4177 del 28/11/2005.



Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Iscrizione contro

- Ipoteca volontaria del 06/12/2005 - Registro Particolare 16038 - Registro Generale 70620 - Notaio RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 6389/4178 del 28/11/2005, posta a garanzia di mutuo per € 300.000,00 (Euro trecentomila/00) di capitale a favore della Banca Popolare di Bergamo SPA – c.f.03034840169 - Bergamo
 - ✓ Annotazione n. 10532 del 22/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - ✓ Comunicazione n. 1158 del 06/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2008.
 - ✓ Cancellazione totale non eseguibile

La presente ipoteca risulta estinta ma non cancellata.

- Ipoteca volontaria del 13/11/2008 - Registro Particolare 11579 - Registro Generale 52799 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 33342/15705 del 10/11/2008, posta a garanzia di mutuo fondiario per € 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00) di capitale a favore della banca INTESA SAN PAOLO SPA – c.f. 00799960158 - Torino;
 - ✓ Annotazione n. 10533 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
 - ✓ Annotazione n. 306 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO);
 - ✓ Annotazione n. 307 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA da 2.500.000,00 di capitale a € 1.600.000,00).

Valore dell'immobile

Il procedimento di stima adottato è secondo il metodo del “costo di costruzione deprezzato” (o “cost approach”), che determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, a costi attuali e con le stesse caratteristiche tipologiche dell'opera (o “reproduction cost”), eventualmente deprezzato.

Nel nostro caso quindi determiniamo il valore dell'opera secondo la seguente formulazione:

$$V = V_a + (C \times D)$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile

V_a = valore di mercato dell'area

C = costo “a nuovo” dell'immobile

D = coefficiente di deprezzamento dell'immobile

Dati tecnici ed economici dell'immobile

Tutti i dati tecnici che seguono sono desunti dagli elaborati di progetto:

1. Superficie del Lotto di pertinenza-recintata = m² **4.377**
2. Superficie Coperta dell'immobile = m² **2.500**
3. Superficie Lorda di Pavimento dell'immobile = m² **5.600**

4. Superficie Scoperta dell'immobile = m² **1.877**
5. Superficie Commerciale parte Capannone = m² **4.103** (vedere tabella A. seguente)
6. Superficie Commerciale parte Uffici = m² **1.623** (vedere tabella B. seguente)
7. Costo di Costruzione Unitario medio della parte Capannone in corso di costruzione (stima sintetica struttura prefabbricata) = €/m² **250,00**
8. Costo di Costruzione Unitario medio della parte Uffici/Abitazione in corso di costruzione (stima sintetica struttura realizzata in opera) = €/m² **350,00**
9. Valore Unitario Area Produttiva – quale **valore unitario minimo** delle aree produttive nel Comune di Concesio, desunto dal Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, a cura di ProBrixia della Camera di Commercio di Brescia, n° 1 – anno **2016** = €/m² **110,00**
10. Quota Oneri di Urbanizzazione Unitaria per nuove costruzioni – industria/artigianato – urbanizzazione primaria + secondaria + smaltimento rifiuti, da tabella oneri vigenti del Comune di Concesio = €/m² **17,93** (sulla S_{LP})
11. Vetustà = **8** anni

Tabella A. – SUPERFICIE COMMERCIALE parte CAPANNONE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Terra	area scoperta	1.877	0,10	188
Terra	autorimessa-magazzino (H = m 5,70)	1.852	1,00	1.852
Terra	autorimessa-officina (H = 2,80)	421	0,50	211
Primo	magazzino (H = m 5,70)	1.852	1,00	1.852
TOTALE				4.103

Tabella B. – SUPERFICIE COMMERCIALE parte UFFICI/ABITAZIONE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Interrato	locale tecnico	221	0,50	111
Terra	uffici	216	1,00	216
Primo	uffici	648	1,00	648
Secondo	uffici-appartamento-spogliatoi- locali vari	648	1,00	648
TOTALE				1.623

Valutazione analitica dell'immobile:

- VALORE DELL'AREA (V_a): 1.) 4.377 m² x 9.) 110,00 €/m² = € 481.470,00

- COSTO "A NUOVO" DELL'IMMOBILE AL RUSTICO (C):

A) SPESE VARIE:

(- Notaio, mediazione, amministrative, ecc.) circa 5% di V_a = € 24.000,00

B) ONERI DI URBANIZZAZIONE: 3.) 5.600 m² x 10.) 17,93 €/m² = € 100.408,00

C) COSTO DI COSTRUZIONE AL RUSTICO:

- parte capannone 5.) 4.103 m² x 7.) 250,00 €/m² = € 1.025.750,00
 - parte uffici/abitazione 6.) 1.623 m² x 8.) 350,00 €/m² = € 568.050,00

D) SPESE TECNICHE: circa 5% di C) = € 80.000,00

Valore costo "a nuovo" immobile (C) = € **1.798.208,00**

Determinazione di "D"

Il coefficiente di deprezzamento dell'immobile è stato valutato come la somma di due coefficienti

$$D = D1 + D2$$

dove:

D1 = coefficiente di vetustà, che tiene conto dell'età del fabbricato in rapporto alla durata complessiva del fabbricato stesso, calcolato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$D1 = (A + 20)^2 / 140 - 2,86 = 6,40\%$$

dove:

A = vita trascorsa/vita utile x 100 = % dell'età del fabbricato rispetto alla sua vita utile, assunta in anni 50

N = anni di vita trascorsa (**vetustà**) = 8

D2 = coefficiente di obsolescenza, che tiene conto del deprezzamento del fabbricato nel mercato immobiliare dovuto alla minor razionalità a causa del progresso tecnologico, in relazione alla funzione svolta, nonché del degrado che l'immobile sta subendo per lo stato di abbandono in cui versa.

Nel nostro caso si è assunto un coefficiente di obsolescenza **D2** pari al 15%.

Pertanto risulta **D** = 6,40% + 15% = **21,40%**

Si ottiene quindi il valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V = € 481.470,00 + € 1.798.208,00 \times (1 - 0,214) = € 1.894.861,49$$

Pertanto il **Valore di mercato dell'immobile** può essere assunto pari a circa € **1.895.000,00**.

Il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata**, si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato dalla sua forma (forma di mercato in “concorrenza monopolistica ristretta” – numerosi offerenti e pochi compratori) e dalla sua fase (fase di “recessione” – i prezzi e il numero di transazioni diminuiscono), che risultano attualmente negative (fattore di mercato “filtering” – negativo (down)) e non favoriscono la compravendita degli immobili in tempi brevi e certi.

In questa fase quindi, il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata** lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione forfetaria pari a **circa il 20%** del valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata**, considerato a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

fg. 24, particella 298 (**LOTTO 1**) = **€ 1.516.000,00**

Allegati LOTTO 1:

N.1 - estratto mappa catastale;

N.2 - elaborato di subalternazione catastale;

N.3 - visura storica catastale;

N.4 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.5 - documentazione fotografica;

N.6 – nota di trascrizione a favore - compravendita;

N.7 – nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria – cancellazione non eseguita;

N.8 – nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria;

- annotazione del 22/12/2008 per erogazione parziale;

- annotazione del 13/01/2011 per erogazione a saldo;

- annotazione del 13/01/2011 per riduzione di somma;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.84 - estratto Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, n°1/2016, Comune di Concesio.

LOTTO 2

**2. IMMOBILE ARTIGIANALE IN CONCESIO (BS) CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 25 – PARTICELLA 165/1**

**3. IMMOBILE RESIDENZIALE IN CONCESIO (BS) CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 25 – PARTICELLA 165/2**

Identificazioni catastali

2. Comune di **Concesio**, Sezione Urbana **NCT**, foglio **25**, particella **165**, subalterno **1**, categoria **D/7**, Rendita € 7.664,50, Via Segni Antonio n. 21/23, piano T-1-2;
3. Comune di **Concesio**, Sezione Urbana **NCT**, foglio **25**, particella **165**, subalterno **2**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5** vani, Rendita € **298,25**, Via Segni Antonio n. 21/23, piano S1-T-1-2.

Intestatario

OMISSIS, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per **1/1**.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord-ovest con particella **174** foglio **25** di altra proprietà, a nord-est e sud-est con particella **144** foglio **25** di altra proprietà, a sud-ovest con parcheggio su via Falcone.

Inquadramento urbanistico

Zona urbanistica del **P.G.T.** vigente del Comune di Concesio (BS) denominata:

- **ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.**

Regolarità edilizia e catastale

- Concessione Edilizia Prot. n. 6948, Registro Costruzioni n. 472, rilasciata dal Comune di Concesio in data 23/11/1988, intestata al Sig. **OMISSIS**, per la costruzione di capannone e palazzina uffici + appartamento.
- Pratica n° 1991/2331 in data 22/05/1991, Prot. n° 7769, di Autorizzazione per la modifica dell'attrezzatura dell'area a parcheggio antistante il capannone in Via Segni.

L'edificio risulta regolare da un p.to di vista catastale.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia l'edificio, dal confronto con gli elaborati originali di Concessione, non avendo riscontrato alcun Progetto di Variante successiva, presenta sostanzialmente le seguenti difformità:

- la palazzina uffici-abitazione è stata realizzata completamente fuori terra;
- il capannone non si sviluppa su due piani fuori terra, con altezze nette interne pari a m 4,00 e m 4,20, con uno scivolo carraio che accede al primo piano dall'esterno, ma, all'interno dell'unico piano fuori terra che costituisce il capannone stesso, con altezza interna di circa m 6,00, è stato realizzato un piano soppalcato, con accesso da una scaletta interna, su una parte limitata della superficie in pianta del capannone;
- diverse distribuzioni delle partizioni interne del magazzino e dell'ufficio con servizi igienici al piano terra;
- diversa distribuzione delle partizioni interne degli uffici al primo e secondo piano;
- diversa distribuzione delle partizioni interne dell'appartamento al secondo piano, con realizzazione di un soppalco non abitabile con terrazza soprastante;
- diversa distribuzione delle aperture di facciata dell'edificio, con diverse caratteristiche architettoniche costruttive.

L'edificio non risulta dotato del Certificato di Agibilità.

Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi della sede della "OMISSIS", adibita principalmente ad uso artigianale, ubicata nel Comune di Concesio (BS), Via A. Segni n. 21/23, loc. Campagnola, in una zona industriale/artigianale del Comune di Concesio.

L'immobile risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari:

1) unità destinata prevalentemente ad attività artigianale (sub.1), composta al piano terra dal capannone-magazzino con annessi un magazzino e gli spogliatoi-ufficio con i servizi igienici per i dipendenti e al piano primo un magazzino soppalcato, compreso all'interno del volume del capannone, al quale si accede tramite una scala interna, che occupa circa un terzo della superficie in pianta del capannone stesso; al capannone sono annessi i locali ufficio, compresi nella palazzina adiacente che si sviluppa su due piani fuori terra (piano primo e piano secondo), dotati di servizi igienici per ogni piano, con ampia scala interna di collegamento verticale e con accesso indipendente, tramite una caratteristica scalinata esterna, che collega direttamente il piano del cortile dell'immobile;

2) unità destinata a civile abitazione (sub. 2), essenzialmente per un possibile custode con famiglia, che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato, collegati verticalmente da un vano scala indipendente, destinati rispettivamente a cantina al piano interrato, lavanderia con vano scala a piano terra, abitazione (composta da due camere letto con servizio igienico e ampio locale soggiorno-cucina-ingresso con balcone) al secondo piano e soppalco, non abitabile, con ampia terrazza al terzo piano; anche l'abitazione presenta un accesso completamente indipendente tramite una seconda scalinata esterna che collega direttamente il piano del cortile dell'immobile.

L'immobile, sia pur datato, presenta delle ottime finiture, soprattutto negli uffici e nell'abitazione e uno stato di manutenzione e conservativo buono.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore

- Atto di compravendita del 01/12/1988 - Registro Particolare 22407 - Registro Generale 32977 - Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 22388 del 09/11/1988;

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016;

Iscrizione contro

- Ipoteca volontaria del 02/08/1990 - Registro Particolare 3411 - Registro Generale 23383 - Notaio CONTI ELIGIO Repertorio 37035 del 30/07/1990, a garanzia di mutuo condizionato per £ 250.000.000,00 (duecentocinquanta milioni di lire) di capitale a favore dell'ISTITUTO DI CREDITO FONDARIO DELLE VENEZIE – c.f. 00390840239 - Verona;
- ✓ Annotazione n. 835 del 18/03/1991 (QUIETANZA E CONFERMA)
- Ipoteca volontaria del 27/02/2013 - Registro Particolare 1031 - Registro Generale 7022 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 42579/21727 del 20/02/2013 a garanzia di mutuo fondiario per € 350.000,00 di capitale a favore della Banca di CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA – c.f. 00385040175 – Brescia.

Valore dell'immobile

Per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, con riferimento al Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia n° 1 – anno 2016, a cura di ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

Considerata la vetustà dell'immobile (**27 anni**) e il buon grado di finitura e conservazione generale che presenta, si sono considerati i seguenti **valori venali unitari di base** da assegnare alle diverse **superfici commerciali**:

- 1) **capannone** = €/m² **360,00** (valore unitario minimo per capannoni “AGIBILE 1” in Concesio, dal Listino Immobiliare 1/2016);
- 2) **abitazione** = €/m² **1.200,00** (circa **80%** del valore unitario massimo per abitazioni “AGIBILE 1” in Concesio, dal Listino Immobiliare 1/2016, considerando che l'abitazione non può essere venduta separatamente dall'immobile a cui è vincolata, ma è destinata ad un utilizzo specifico);
- 3) **uffici** = €/m² **1.000,00** (circa **80%** del valore unitario dell'abitazione di cui sopra, che tiene conto del diverso grado di finitura e di dotazione impiantistica rispetto alla abitazione).

Superfici Commerciali

Le diverse Superfici Commerciali che compongono l'immobile sono state desunte dalle planimetrie catastali; per la determinazione delle relative superfici si rimanda alle seguenti tabelle.

Tabella A. – Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Terra	area scoperta	967	0,20	193
Terra	capannone (parte H = m 6,00)	547	1,00	547
Terra	capannone (parte H = 3,00)	331	0,60	199
Terra	magazzino-ufficio-wc	125	1,00	125
Primo	magazzino soppalcato (H = m 3,00)	331	0,60	199
			TOTALE A.	1.263

Tabella B. – Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Interrato	cantina	29	0,50	15
Terra	lavanderia	28	0,50	14
Primo	vano scala	16	0,50	8
Secondo	appartamento	102	1,00	102
Secondo	balcone	14	0,50	7
Terzo	soppalco	18	0,50	9
Terzo	terrazza	70	0,15	11
			TOTALE B.	166

Tabella C. – Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Primo	uffici-wc	134	1,00	134
Secondo	uffici-wc	55	1,00	55
			TOTALE C.	189

Valutazione analitica dell'immobile:

A. $1.263 \text{ m}^2 \times 1) \text{ €/m}^2 360,00$ + B. $166 \text{ m}^2 \times 2) \text{ €/m}^2 1.200,00$ + C. $189 \times 3) \text{ €/m}^2 1.000,00$ = € **842.880,00**

Pertanto il **Valore di mercato dell'immobile** può essere assunto pari a circa € **843.000,00**.

Il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata**, si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato dalla sua forma (forma di mercato in “concorrenza monopolistica ristretta” – numerosi offerenti e pochi compratori) e dalla sua fase (fase di “recessione” – i prezzi e il numero di transazioni diminuiscono), che risultano attualmente negative (fattore di mercato “filtering” – negativo (down)) e non favoriscono la compravendita degli immobili in tempi brevi e certi.

In questa fase quindi, il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata** lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione forfetaria pari a **circa il 20%** del valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzata**, considerato a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

fg. 25, particelle 165/1 e 165/2 (**LOTTO 2**) = € **675.000,00**

Allegati LOTTO 2:

N.9 - estratto mappa catastale;

N.10 - planimetria catastale particella 165 sub.1;

N.11 - planimetria catastale particella 165 sub.2;

N.12 - elaborato di subalternazione;

N.13 - visura storica catastale particella 165 sub.1;

N.14 - visura storica catastale particella 165 sub.2;

N.15 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.16 - documentazione fotografica;

N.17 – nota di trascrizione a favore – compravendita;

N.18 – nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria;

N.19 – nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.84 - estratto Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, n°1/2016, Comune di Concesio.

LOTTO 3

4. IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE IN CONCESIO (BS) CENSITO AL CATASTO FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 6 – PARTICELLA 134/2

5. TERRENO IN CONCESIO (BS) CENSITO AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 6 – PARTICELLA 361

Indentificazione catastale

4. Comune di **Concesio**, Sezione Urbana NCT, foglio **6**, particella **134**, subalterno **2**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **5,5** vani, Rendita € **238,60**, Via Valpiana n. 6, piano T-2;

5. Comune di **Concesio**, Catasto **Terreni**, foglio **6**, particella **361**, qualità **SEMIN ARBOR**, superficie **237 m²**, Reddito Domenicale € **1,53**, Reddito Agrario € **1,53**.

Intestatario

OMISSIS, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per **1/1**

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con via Valpiana, a ovest con particella **340** foglio **6** di altra proprietà, a sud con particella **367** foglio **6** di altra proprietà, a est con particella **134** sub. **3** foglio **6** di altra proprietà.

Inquadramento urbanistico

Zona urbanistica del **P.G.T.** vigente del Comune di Concesio (BS) denominata:

- **ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco isolato.**

Regolarità edilizia

- Fabbricato originario edificato prima del 1967;
- Permesso di Costruire n° 45, rilasciato dal Comune di Concesio in data 06/07/2005, Prat. 163/2005, per parziale demolizione, ristrutturazione e ampliamento edificio esistente;
- Denuncia opere c.a., prat. n° 685 in data 13/02/2009;

- Collaudo Statico opere c.a. in data 25/09/2009, prat. n° 685, depositato in data 25/09/2009, a firma Arch. Arturo Macerata.

Il fabbricato risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio, in qualità di edificio in corso di costruzione.

Il fabbricato non risulta regolare dal p.to di vista catastale, in quanto si rileva che l'attuale scheda catastale della particella in questione riporta ancora l'edificio originario e l'area esclusiva antistante l'edificio risulta ancora essere un terreno agricolo; dovrà quindi essere necessariamente eseguita la variazione catastale, nella quale si dovrà inserire, come corte esclusiva, l'area attualmente censita con la particella 361, foglio 6 del Comune censuario di Concesio.

Descrizione sintetica dell'immobile

Gli immobili oggetto di valutazione costituiscono di fatto un unico lotto facente parte dell'originaria lottizzazione denominata "VIA VALPIANA" del Comune di Concesio (BS).

Il fabbricato di civile abitazione unifamiliare si sviluppa in parte su due piani e in parte su tre piani fuori, in aderenza in lato est con un'altra proprietà e presenta un piccolo locale interrato, ancora originale, sotto sagoma dell'edificio; tra il corpo di fabbrica principale e il muro di confine a ovest del lotto, è stato realizzato un portico con copertura in legno a vista a doppia falda.

Il fabbricato di civile abitazione risulta in corso di costruzione, non ultimato e in stato di abbandono, privo quindi di qualsiasi impianto e finitura, in quanto sono state realizzate le sole opere strutturali dell'edificio; non è stata realizzata alcuna scala interna che dovrebbe collegare verticalmente i diversi piani.

L'intervento eseguito è consistito sostanzialmente nella ristrutturazione di un vecchio fabbricato esistente con la quasi completa demolizione dello stesso oltre all'esecuzione di un ampliamento e di una modifica radicale della sagoma dell'edificio esistente.

Le strutture realizzate presentano pareti portanti esterne in pietra e mattoni pieni a vista ben rifinita, contorni delle finestre in pietra con banchine in marmo, copertura in legno a vista con tetto di tipo "ventilato", manto di copertura in coppi, struttura portante interna in c.a. con solai in latero-c.a..

Il piano terra è destinato alla zona giorno (ingresso-soggiorno-cucina-studio con servizio igienico) mentre il primo piano a zona notte (3 stanze con servizio igienico); è previsto l'uso di una parte di sottotetto a camera-guardaroba con servizio igienico.

L'immobile, sia pur abbandonato da qualche tempo, presenta un buono stato di conservazione oltre al fatto che risulta particolarmente gradevole da un punto di vista architettonico; la struttura è stata realizzata a regola d'arte e risulta già collaudata.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore

- Atto di divisione del 13/07/2005 - Registro Particolare 21856 - Registro Generale 37115 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 22636/8991 del 06/07/2005.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore dell'immobile

Il procedimento di stima adottato è secondo il metodo del “**costo di costruzione deprezzato**” (o “**cost approach**”), che determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, a costi attuali e con le stesse caratteristiche tipologiche dell'opera (o “**reproduction cost**”), eventualmente deprezzato.

Nel nostro caso quindi determiniamo il valore dell'opera secondo la seguente formulazione:

$$V = V_a + (C \times D)$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile

V_a = valore di mercato dell'area

C = costo “a nuovo” dell'immobile

D = coefficiente di deprezzamento dell'immobile

Dati tecnici ed economici dell'immobile

Tutti i dati tecnici che seguono sono desunti dagli elaborati di progetto:

1. Superficie del Lotto di pertinenza = m² **664**
2. Superficie Coperta dell'immobile = m² **191**
3. Superficie Scoperta dell'immobile = m² **473**
4. indice di edificazione di lottizzazione **i** = m³/m² **1,25**
5. Superficie Commerciale = m² **394** (vedere tabella **A.** seguente)
6. Volume vuoto per pieno demolito stimato = m³ **1.000**
7. Costo di Demolizione unitario vuoto per pieno, compreso lo sgombero delle macerie e gli oneri di accesso alle discariche stimato = €/m³ **30,00**
8. Costo di Costruzione Unitario medio Abitazione in corso di costruzione (stima sintetica struttura realizzata in opera) = €/m² **300,00**
9. Valore Unitario Area residenziale edificabile – quale **valore unitario minimo** delle aree residenziali nel Comune di Concesio, desunto dal Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia n° **1** – anno **2016** = €/m³ **220,00** x **i** = €/m² **275,00**
10. Vetustà = **11** anni

Tabella A. – Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
Interrato	cantina	34	0,50	17
Terra	superficie scoperta lotto	473	0,10	47
Terra	portico	70	0,50	35
Terra	abitazione	121	1,00	121
Primo	abitazione	121	1,00	121
Secondo	sottotetto abitabile	53	1,00	53
			TOTALE	394

Valutazione analitica dell'immobile:

VALORE DELL'AREA (V_a): 1.) 664 m² x 9.) 275,00 €/m² = € 182.600,00

- COSTO “A NUOVO” DELL'IMMOBILE AL RUSTICO (C):

A) SPESE VARIE:
(- Notaio, mediazione, amministrative, ecc.) circa 4% di A) = € 7.000,00

B) COSTO DI DEMOLIZIONE: 6.) 1.000 m³ x 7.) 30,00 €/m³ = € 30.000,00

C) ONERI DI URBANIZZAZIONE:
(secondo i calcoli tabellari vigenti, per Classe edificio X,
costo di costruzione €/m² 605,03, percentuale di costo 18%,
urbanizzazioni primaria + secondaria €/m³ 12,13) circa = € 38.000,00

D) COSTO DI COSTRUZIONE AL RUSTICO:
5.) 394 m² x 8.) 300,00 €/m² = € 118.200,00

E) SPESE TECNICHE: circa 15% di D) = € 18.000,00

Valore costo “a nuovo” immobile (C) = € 211.200,00

Determinazione di “D”

Il coefficiente di deprezzamento dell'immobile è stato valutato come la somma di due coefficienti

D = D1 + D2

dove:

D1 = coefficiente di vetustà, che tiene conto dell'età del fabbricato in rapporto alla durata complessiva del fabbricato stesso, calcolato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$D1 = (A + 20)^2 / 140 - 2,86 = 5,28\%$$

dove:

A = vita trascorsa/vita utile x 100 = % dell'età del fabbricato rispetto alla sua vita utile, assunta in anni **80**

N = anni di vita trascorsa (**vetustà**) = **11**

D2 = coefficiente di obsolescenza, che tiene conto del deprezzamento del fabbricato nel mercato immobiliare dovuto alla minor razionalità a causa del progresso tecnologico, in relazione alla funzione svolta, nonché del degrado che l'immobile sta subendo, per lo stato di abbandono in cui versa.

Nel nostro caso si è assunto un coefficiente di obsolescenza **D2** pari al **30%**.

Pertanto risulta **D** = 5,28% + 30% = **35,28%**

Si ottiene quindi il valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V = € 182.600,00 + € 211.200,00 \times (1 - 0,3528) = € \mathbf{319.288,64}$$

Pertanto il **Valore di mercato dell'immobile** può essere assunto pari a circa **€ 320.000,00**.

Il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa**, si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato dalla sua forma (forma di mercato in “concorrenza monopolistica ristretta” – numerosi offerenti e pochi compratori) e dalla sua fase (fase di “recessione” – i prezzi e il numero di transazioni diminuiscono), che risultano attualmente negative (fattore di mercato “filtering” – negativo (down)) e non favoriscono la compravendita degli immobili in tempi brevi e certi.

In questa fase quindi, il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa** lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione forfetaria pari a **circa il 20%** del valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa**, considerato a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

fg. 6, particelle 134/2 e 361 (**LOTTO 3**) = **€ 256.000,00**

Allegati LOTTO 3:

N.20 - estratto mappa catastale;

N.21 - planimetria catastale particella 134 sub.2;

N.22 - elaborato di subalternazione;

N.23 - visura storica catastale particella 134sub.2;

N.24 - visura storica catastale particella 361;

N.25 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.26 - documentazione fotografica;

N.27 - nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;

N.81 - nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.84 - estratto Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, n°1/2016, Comune di Concesio.

LOTTO 4

- Immobile n. **6** – Comune di Concesio (BS) – Catasto Terreni, foglio **15**, particella **36**, qualità SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie m² 1.880, Reddito Domenicale € 15,64, Reddito Agrario € 16,51;
- Immobile n. **7** – Comune di Concesio (BS) – Catasto Terreni, foglio **15**, particella **190**, qualità SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie m² 320, Reddito Domenicale € 2,66, Reddito Agrario € 2,81.

Intestatari:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà **1/2**;
 - **OMISSIS**, nata a Lumezzane (BS) il 21/03/1955, C.F. **OMISSIS**, Proprietà **1/2**;
- (gli intestatari usufruttuari sono deceduti)

Immobili ceduti in compensazione al Comune di Concesio (BS) tramite accordo bonario, approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n° 90 del 13/05/2009, per i quali il Comune di Concesio ha assegnato l'utilizzo in comodato gratuito di un'area di circa m² 3.500, facente parte del mapp.le 283, foglio 24 del Comune Censuario di Concesio, per la durata di 40 anni dall'approvazione del verbale di Giunta Comunale (fino quindi al 2049).

Pertanto il valore del Lotto 4 si può ritenere nullo.

Si è comunque valutato il **Valore dell'uso** dell'area concessa in comodato gratuito dal Comune di Concesio, tramite la determinazione di un **canone annuo**, che appare congruo stabilire pari a **1.000,00 €/anno**, per tutto il periodo restante, da oggi fino al 2049 (**33 anni**).

Pertanto il **Valore di uso (Vu)** dell'area assegnata dal Comune di Concesio (parte del mapp.le 283, fg. 24 di circa m² 3.500,00), in cambio dell'acquisizione con accordo bonario degli immobili particelle nn. **36** e **190**, foglio **15** del Comune Censuario di Concesio, è determinato in:

- **Vu** = 33 anni x 1.000,00 €/anno = **€ 33.000,00**
- (quota **OMISSIS** € **16.500,00**)

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Accordo tra coniugi del 13/02/2015 - Registro Particolare 3220 - Registro Generale 4909 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 46404/23892 del 11/02/2015

Nella presente visura ipotecaria è indicato l'atto di compravendita stipulato in data 31/05/1978 ai n. 22944/4778 di repertorio - Notaio Averoldi, trascritto a Brescia il 20/06/1978 ai nn.12168/9612.

- **Non risulta stipulato alcun atto di cessione dei due terreni del Lotto 4 al Comune di Concesio.**

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.



Allegati LOTTO 4:

N.28 - estratto mappa catastale;

N.29 - visura storica catastale particella 36;

N.30 - visura storica catastale particella 190;

N.31 - documentazione fotografica;

N.32 – nota di trascrizione a favore e contro – accordo tra coniugi;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento.



LOTTO 5

- Immobile n. **8** – Comune di Concesio (BS) – Catasto Terreni, foglio **6**, particella **78**, qualità PRATO, Classe 1, Superficie m² 380, Reddito Domenicale € 2,36, Reddito Agrario € 1,96;
- Immobile n. **9** – Comune di Concesio (BS) – Catasto Terreni, foglio **6**, particella **82**, qualità PRATO, Classe 1, Superficie m² 380, Reddito Domenicale € 2,36, Reddito Agrario € 1,96;

Intestatario

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà 1/1.

Immobili ceduti al Comune di Concesio (BS) per pubblica utilità, attualmente trasformati e utilizzati come parcheggi pubblici.

Pertanto il valore del LOTTO 5 si può ritenere nullo.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore

- Atto di compravendita del 17/01/1985 - Registro Particolare 888 - Registro Generale 1155 – - Notaio Piardi.

Trascrizione contro

- Atto di vendita al Comune del 25/08/1988 - Registro Particolare 16502 - Registro Generale 24097 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 36835 del 11/08/1988

E' in corso di esecuzione la rettifica dell'intestatario a favore del proprietario Comune di Concesio, per un difetto di volturazione.

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Allegati LOTTO 5:

N.33 - estratto mappa catastale;

N.34 - visura storica catastale particella 78;

N.35 - visura storica catastale particella 82;

N.36 – nota di trascrizione a favore – compravendita;

N.37 – nota di trascrizione contro – vendita al comune;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento.

LOTTO 6

10. IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE IN GUSSAGO (BS) CENSITO AL CATASTO FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 9 – PARTICELLA 10/8

11. IMMOBILE ACCESSORIO IN GUSSAGO (BS) CENSITO AL CATASTO FABBRICATI, SEZIONE URBANA NCT – FOGLIO 9 – PARTICELLA 10/9

Indentificazione catastale

- 10.** Comune di **Gussago**, Sezione Urbana NCT, foglio **9**, particella **10**, subalterno **8**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **2** vani, Rendita € **65,07**, Località Quarone, piano 1-2;
- 11.** Comune di **Gussago**, Sezione Urbana NCT, foglio **9**, particella **10**, subalterno **9**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **9** m², Rendita € **12,55**, Località Quarone, piano 2.

Intestatario

OMISSIS, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per **1/1**.

Confini del lotto

Il lotto confina a ovest con particella **10** sub. **11** foglio **9** al primo piano di altra proprietà; il lotto è soprastante alla particella **10** sub. **11** foglio **9** di altra proprietà.

Inquadramento urbanistico

Zona urbanistica del **P.G.T.** vigente del Comune di Gussago (BS) denominata:

- **ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.**

Regolarità edilizia e catastale

- Fabbricato originario edificato prima del 1967 (presumibilmente inizi anni '40);
- Autorizzazione per Trasformazioni Urbanistiche ed Edilizie n° 258/91 U.T. e n° 11217-15122 P.G. del 31/12/1991, per manutenzione straordinaria con opere di adeguamento igienico, intestata ai f.lli OMISSIS;
- Autorizzazione per Trasformazioni Urbanistiche ed Edilizie n° 51/94 U.T. e n° 2258 P.G. del 02/05/1994, per lavori di installazione serbatoi interrati per raccolta acqua piovana, intestata al Sig. OMISSIS;



- Comunicazione di Manutenzione Ordinaria n° 232/95 U.T. e n° 12134 P.G., presentata in data 28/07/1995, per lavori di manutenzione ordinaria della strada esistente di proprietà, conducente all'immobile sito in località denominata "Quarone", presentata dai f.lli OMISSIS;
- D.I.A. Prot. n° 23213 in data 24/09/2002, Prat. n° 02-428 U.T. per manutenzione straordinaria porzione di copertura, a firma del Geom. Turati Natalino, intestata alla Sig.ra OMISSIS;
- D.I.A. Prot. n° 5273 in data 27/02/2004, Prat. n° 04-100 U.T. per opere interne, a firma del Geom. Turati Natalino, intestata alla Sig.ra OMISSIS;
- D.I.A. Prot. n° 5272 in data 27/02/2004, Prat. n° 04-99 U.T. per opere interne, a firma del Geom. Turati Natalino, intestata alla Sig.ra OMISSIS;
- Permesso di Costruire P.G. n° 22239 – 31509 – 1882 – 3876, Prat. n° 02-415 U.T. del 29/03/2004, per formazione di autorimessa interrata, intestato alla Sig.ra OMISSIS;
- Permesso di Costruire P.G. n° 22240 – 31508– 3877, Prat. n° 02-416 U.T. del 29/03/2004, per formazione di autorimessa interrata, intestato alla Sig.ra OMISSIS.

L'immobile in questione risulta regolare dal punto di vista catastale.

Dal punto di vista urbanistico, per gli immobili che costituiscono il Lotto in questione, la documentazione che si riscontra agli atti ne attesta la regolarità edilizia, in quanto risultano presenti negli elaborati grafici del fabbricato, allegati alle diverse autorizzazioni edilizie degli anni '90 - 2000; si fa presente però che l'immobile è privo del Certificato di Abitabilità-Agibilità.

Descrizione sintetica dell'immobile

Gli immobili in questione, derivano dal frazionamento e dalle divisioni effettuate tra i fratelli OMISSIS della casa di origine dei genitori.

La casa si presenta come un vecchio rustico (realizzato circa 76 anni), posizionato in cima alla collina di Gussago (BS) ed è raggiungibile unicamente a piedi o con automezzi "fuoristrada" attraverso strade sterrate di montagna, pendenti e con fondi molto disconnessi.

La casa e gli immobili in questione ivi compresi, adibita ad attività agricola, presenta una struttura vecchia e obsoleta, sistemata sommariamente e parzialmente negli anni '90 - 2000, costituita sostanzialmente da murature portanti in pietra intonacate e solai di calpestio e di copertura in legno, con manto in coppi vecchi, serramenti in legno particolarmente usurati e impianti tecnici mancanti o non idonei; lo stato conservativo risulta nel complesso mediocre.

Gli immobili in questione, che occupano una piccola porzione in lato nord-est ai piani primo-sottotetto del fabbricato, sono costituiti da un piccolo locale adibito a civile abitazione, senza servizio igienico e da alcuni piccoli locali accessori posizionati nel sottotetto del fabbricato; in generale i locali presentano requisiti igienico-sanitari al limite dell'agibilità.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Atto di divisione del 02/07/1992 - Registro Particolare 12957 - Registro Generale 19291 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992;
- Permuta del 13/11/1996 - Registro Particolare 21509 - Registro Generale 33158 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 71432 del 17/10/1996;
- Atto di divisione del 16/10/2003 - Registro Particolare 30540 - Registro Generale 50260 - Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 12438 del 30/09/2003.

Trascrizione contro

- Costituzione di vincolo di destinazione del 29/10/2003 - Registro Particolare 32236 - Registro Generale 53034 - Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 12441 del 30/09/2003.
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore dell'immobile

Per la determinazione analitica del **valore di mercato dell'immobile** si è adottato il metodo del **Costo unitario deprezzato** per vetustà ed obsolescenza, costo di costruzione unitario “a nuovo” con calcolo del **deprezzamento lineare**, secondo la seguente formulazione:

$$C_v = C \times (1 - V/n)$$

dove:

C_v = valore deprezzato per vetustà dell'immobile;

C = costo unitario di costruzione “a nuovo” dell'immobile;

V = vetustà dell'immobile (presumibili **76 anni**);

n = vita nominale utile dell'immobile (previsti **100 anni**).

Tutte le misurazioni sono desunte dalle planimetrie catastali.

La Superficie Commerciale **A.** dell'immobile risulta determinata nella seguente tabella:

A. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m²)
Primo	abitazione	43	1,00	43
Sottotetto	solaio	75	0,50	38
Sottotetto	vano sottotetto	17	0,50	9
			TOTALE A.	90

Valutazione sintetica e analitica del costo unitario di costruzione “a nuovo”

1. COSTO DELL'AREA AGRICOLA: (considerando un indice di cubatura pari a 0,05 m ³ /m ² e 3 m ³ /m ² di abitazione)	60 m² area /m² abit. x 3,00 €/m²	=	€/m²	180,00
2. COSTO DI COSTRUZIONE: (con struttura e finiture “a nuovo” simili all’esistente)	stimati circa	=	€/m²	800,00
3. ONERI DI URBANIZZAZIONE: (non dovuti per abitazioni in zona agricola)		=	€/m²	-
4. SPESE TECNICHE:	10% di 2.	=	€/m²	80,00
5. COSTI/SPESE VARIE:	circa 15% di (1. + 2.)	=	€/m²	140,00
6. Totale valore costo unitario di costruzione “a nuovo” immobile		=	€/m²	1.200,00
7. C_v = valore deprezzato per vetustà dell’immobile = 6. x (1-V/n) = €/m² 1.200,00 x 0,24 =			€/m²	288,00
8. C_o = valore deprezzato per obsolescenza = stimati in detrazione (35% di 7.) =			€/m²	100,00

9. Valore del costo di costruzione unitario deprezzato dell’immobile = (7. – 8.) = €/m² 188,00

Pertanto il **Valore di mercato dell’immobile** può essere assunto pari a **(A. x 9.) circa € 17.000,00.**

Il **Valore dell’immobile in condizione di vendita forzata**, vista la particolare condizione di “aggregazione” e “unicità” dell’immobile posto all’interno del fabbricato originale, si può considerare pari al suo valore di mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore dell’immobile in condizione di vendita forzata**, considerato a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

fg. 9, particelle 10/8 e 10/9 (**LOTTO 6**) = **€ 17.000,00**

Allegati LOTTO 6:

- N.38 - estratto mappa catastale;
- N.39 - planimetria catastale particella 10 sub.8;
- N.40 - planimetria catastale particella 10 sub.9;
- N.41 - elaborato di subalternazione catastale;
- N.42 - visure storica catastale particella 10 sub.8;
- N.43 - visura storica catastale particella 10 sub.9;
- N.44 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;
- N.45 - documentazione fotografica;
- N.46 – nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;
- N.47 – nota di trascrizione a favore e contro - permuta;
- N.48 – nota di trascrizione a favore e contro – divisione (accordo per autorimesse);
- N.49 – nota di trascrizione contro – vincolo autorimessa all’appartamento;
- N.81 – trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento.

LOTTO 7

– Immobile n. **12** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **35**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie m² 2.830, Reddito Domenicale € 6,58, Reddito Agrario € 0,29;

– Immobile n. **13** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **157**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 22.610, Reddito Domenicale € 35,03, Reddito Agrario € 2,34.

Intestatario

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per **1/1**.

Confini del lotto

Il lotto confina sul territorio di Gussago, a nord con particella **151** foglio **9** altra proprietà, a sud-ovest risulta adiacente al Fosso di Camaldoli e a sud-est con particella **130** foglio **9** altra proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Atto di divisione del 02/07/1992 - Registro Particolare 12957 - Registro Generale 19291 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione a favore

- Atto di compravendita del 02/07/1992 - Registro Particolare 12959 - Registro Generale 19293 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valori dei terreni

Per la determinazione dei **Valori dei terreni in condizioni di vendita forzata** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale dei singoli terreni, si è assunto pertanto il **valore unitario**

medio considerato in condizioni di vendita forzosa pari a €/m² **1,10**, da assegnare alle singole superfici catastali dei terreni, ottenendo i seguenti valori:

Fg.	Mapp.	Qualità	Consistenza (m²)	Valore vendita forzosa (€)
9	35	Bosco Ceduo	2.830	3.113,00
9	157	Bosco Ceduo	22.610	24.871,00
			TOTALE	27.984,00

Allegati LOTTO 7:

N.50 - estratto mappa catastale;

N.51 - visure storica catastale particella 35;

N.52 - visure storica catastale particella 157;

N.53 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.46 – nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;

N.54 – nota di trascrizione a favore – atto di compravendita;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 – tabella V.A.M. anno 2016.

LOTTO 8

– Immobile n. **14** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **42**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 13.810, Reddito Domenicale € 21,40, Reddito Agrario € 1,43, intestatari:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/2;
- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/08/1951, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/2.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con particella **170** foglio **9** stessa proprietà, a ovest con particella **39** foglio **9** altra proprietà, a sud con particelle **52** e **54** foglio **9** altre proprietà e ad est con particelle **55** e **43** foglio **9** altre proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore

L'immobile risulta intestato agli attuali proprietari sin dal 1980 e a tutt'oggi non risulta alienato.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore del terreno

Per la determinazione del **Valore del terreno in condizioni di vendita forzosa** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale del terreno, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzosa** pari a €/m² **1,10**, da assegnare alla superficie catastale del terreno, ottenendo il seguente valore:

fg. **9**, particella **42** (**LOTTO 8**) = € **15.191,00**

(quota **OMISSIS** € **7.596,00**)

Allegati LOTTO 8:

N.55 - estratto mappa catastale;

N.56 - visure storica catastale particella 42;

N.53 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 – tabella V.A.M. anno 2016.



LOTTO 9

– Immobilità n. **15** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **50**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 4.100, Reddito Domenicale € 6,35, Reddito Agrario € 0,42, intestatari:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/2;
- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/08/1951, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/2.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con particella **39** foglio **9** altra proprietà, a ovest la strada vicinale di Volpera, a sud con particella **51** foglio **9** altra proprietà e ad est con particelle **52** e **53** foglio **9** altre proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

L'immobile risulta intestato agli attuali proprietari sin dal 1980 e a tutt'oggi non risulta alienato.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore del terreno

Per la determinazione del **Valore del terreno in condizioni di vendita forzata** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale del terreno, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzata** pari a €/m² **1,10**, da assegnare alla superficie catastale del terreno, ottenendo il seguente valore:

fg. **9**, particella **50** (**LOTTO 9**) = **€ 4.510,00**

(quota **OMISSIS** € **2.255,00**)

Allegati LOTTO 9:

N.57 - estratto mappa catastale;

N.58 - visure storica catastale particella 50;

N.53 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 – tabella V.A.M. anno 2016.

LOTTO 10

- Immobile n. **16** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **146**, qualità PRATO ARBOR., Classe 2, Superficie m² 3.440, Reddito Domenicale € 18,65, Reddito Agrario € 16,88;
- Immobile n. **17** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **147**, qualità PRATO ARBOR., Classe 2, Superficie m² 60, Reddito Domenicale € 0,33, Reddito Agrario € 0,29;
- Immobile n. **18** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **148**, qualità FABB RURALE, Superficie m² 2 (**rudere demolito, ex casotto di caccia**);
- Immobile n. **19** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **198**, qualità PRATO, Classe 3, Superficie m² 4.226, Reddito Domenicale € 17,46, Reddito Agrario € 15,28;
- Immobile n. **20** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **152**, qualità PRATO, Classe 3, Superficie m² 570, Reddito Domenicale € 2,36, Reddito Agrario € 2,06;
- Immobile n. **21** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **153**, qualità PRATO, Classe 3, Superficie m² 670, Reddito Domenicale € 2,77, Reddito Agrario € 2,42;
- Immobile n. **22** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **155**, qualità PRATO, Classe 3, Superficie m² 970, Reddito Domenicale € 4,01, Reddito Agrario € 3,51.

Intestatario

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/1.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con particelle **154, 158 e 10** foglio **9** altre proprietà, a sud-ovest con particelle **142 e 156** foglio **9** altre proprietà e ad est con particella **199** foglio **9** altra proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Atto di divisione del 02/07/1992 - Registro Particolare 12957 - Registro Generale 19291 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992;

Trascrizione a favore

- Atto di compravendita del 02/07/1992 - Registro Particolare 12959 - Registro Generale 19293 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valori dei terreni

Per la determinazione dei **Valori dei terreni in condizioni di vendita forzosa** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale dei singoli terreni, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzosa** pari a €/m² **3,85 (Prato e Parto arborato)**, da assegnare alle singole superfici catastali dei terreni, ottenendo i seguenti valori:

Fg.	Mapp.	Qualità	Consistenza (m²)	Valore vendita forzosa (€)
9	146	Prato Arborato	3.440	13.244,00
9	147	Prato Arborato	60	231,00
9	148	Fabbricato rurale <i>demolito</i>	2	0,00
9	198	Prato	4.226	16.270,00
9	152	Prato	570	2.195,00
9	153	Prato	670	2.580,00
9	155	Prato	970	3.735,00
			TOTALE	38.255,00

fg. 9, particelle 146, 147, 148, 198, 152, 153, 155 (**LOTTO 10**) = **€ 38.255,00**

Allegati LOTTO 10:

- N.59 - estratto mappa catastale;
- N.60 - visure storica catastale particella 146;
- N.61 - visure storica catastale particella 147;
- N.62 - visure storica catastale particella 148;
- N.63 - visure storica catastale particella 152;
- N.64 - visure storica catastale particella 153;
- N.65 - visure storica catastale particella 155;
- N.66 - visure storica catastale particella 198;
- N.44 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;
- N.46 - nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;
- N.54 - nota di trascrizione a favore – acquisto;
- N.81 - nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;
- N.85 - Tabella V.A.M. anno 2016.

LOTTO 11

– Immobile n. **23** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **164**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 30, Reddito Domenicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,01:

– Immobile n. **24** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **166**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie m² 800, Reddito Domenicale € 1,86, Reddito Agrario € 0,08:

– Immobile n. **25** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **169**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie m² 320, Reddito Domenicale € 0,74, Reddito Agrario € 0,03.

Intestatario

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per **1/1**.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord con particelle **165** e **176** foglio **9** altre proprietà, a sud-ovest con la strada vicinale da Quarone a Camaldoli e ad est con particelle **167** e **168** foglio **9** altre proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Atto di divisione del 02/07/1992 - Registro Particolare 12957 - Registro Generale 19291 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione a favore

- Donazione accettata del 02/07/1992 - Registro Particolare 12956 - Registro Generale 19290 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valori dei terreni

Per la determinazione dei **Valori dei terreni in condizioni di vendita forzata** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale dei singoli terreni, si è assunto pertanto il **valore unitario**

medio considerato in condizioni di vendita forzata pari a €/m² **1,10**, da assegnare alle singole superfici catastali dei terreni, ottenendo i seguenti valori:

Fg.	Mapp.	Qualità	Consistenza (m²)	Valore vendita forzosa (€)
9	164	Bosco Ceduo	30	33,00
9	166	Bosco Ceduo	800	880,00
9	169	Bosco Ceduo	320	352,00
			TOTALE	1.265,00

fg. 9, particelle 164, 166, 169 (LOTTO 11) = **€ 1.265,00**

Allegati LOTTO 11:

N.67 - estratto mappa catastale;

N.68 - visure storica catastale particella 164;

N.69 - visure storica catastale particella 166;

N.70 - visure storica catastale particella 169;

N.53 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.46 – nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;

N.71 – nota di trascrizione a favore – donazione accettata;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 -Tabella V.A.M. anno 2016.

LOTTO 12

– Immobilità n. **26** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **9**, particella **170**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 64.260, Reddito Domenicale € 99,56, Reddito Agrario € 6,64, intestatario:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà per 1/1.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord la strada vicinale da Quarone a Camaldoli, a ovest con particelle **25**, **31** e **39** foglio **9** altre proprietà, a sud con particella **42** foglio **9** stessa proprietà e ad est con particelle **43**, **44**, **33** e **171** foglio **9** altre proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Atto di divisione del 02/07/1992 - Registro Particolare 12957 - Registro Generale 19291 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 02/07/1992 - Registro Particolare 12958 - Registro Generale 19292 - Notaio LANGELLA ANTONIO Repertorio 55077 del 10/06/1992.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore del terreno

Per la determinazione del **Valore del terreno in condizioni di vendita forzata** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale del terreno, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzata** pari a €/m² **1,10**, da assegnare alla superficie catastale del terreno, ottenendo il seguente valore:

fg. **9**, particella **170** (**LOTTO 12**) = **€ 70.686,00**

Allegati LOTTO 12:

- N.72 - estratto mappa catastale;
- N.73 - visure storica catastale particella 170;
- N.53 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;
- N.46 – nota di trascrizione a favore e contro – atto di divisione;
- N.74 – nota di trascrizione a favore e contro – servitù;
- N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;
- N.85 - Tabella V.A.M. anno 2016.

LOTTO 13

– Immobilità n. **27** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **5**, particella **37**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 9.360, Reddito Domenicale € 14,50, Reddito Agrario € 0,97, intestatari:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà in **regime di comunione dei beni**;
- **OMISSIS**, nata a Lumezzane (BS) il 21/03/1955, C.F. **OMISSIS**, Proprietà in **regime di comunione dei beni**.

Confini del lotto

Il lotto confina a nord-est la strada vicinale per Quarone di Mezzo, a nord-ovest con particella **93** foglio **5** altra proprietà e a sud-ovest con particelle **42** e **32** foglio **5** altre proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Accordo tra coniugi del 13/02/2015 - Registro Particolare 3220 - Registro Generale 4909 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 46404/23892 del 11/02/2015.

Trascrizione a favore

- Donazione accettata del 26/05/1983 - Registro Particolare 8930 - Registro Generale 12234 - Notaio AVEROLDI.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore del terreno

Per la determinazione del **Valore del terreno in condizioni di vendita forzosa** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale del terreno, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzosa** pari a €/m² **1,10**, da assegnare alla superficie catastale del terreno, ottenendo il seguente valore:

fg. 5, particella 37 (**LOTTO 13**) = **€ 10.296,00**

(quota **OMISSIS** € **5.148,00**)

Allegati LOTTO 13:

N.75 - estratto mappa catastale;

N.76 - visure storica catastale particella 37;

N.77 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.78 – nota di trascrizione a favore – atto di donazione;

N.32 – nota di trascrizione a favore e contro - accordo dove si evince l'atto di acquisto;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 - tabella V.A.M. anno 2016.



LOTTO 14

– Immobile n. **28** – Comune di Gussago (BS) – Catasto Terreni, foglio **5**, particella **48**, qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie m² 4.230, Reddito Domenicale € 6,55, Reddito Agrario € 0,44, intestatari:

- **OMISSIS**, nato a Gussago (BS) il 23/02/1949, C.F. **OMISSIS**, Proprietà in **regime di comunione dei beni**;
- **OMISSIS**, nata a Lumezzane (BS) il 21/03/1955, C.F. **OMISSIS**, Proprietà in **regime di comunione dei beni**.

Confini del lotto

Il lotto confina a sud-ovest la strada vicinale per Quarone di Mezzo, a nord-ovest con particella **207** foglio **5** altra proprietà e a est con particella **205** foglio **5** altra proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sull'immobile

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Accordo tra coniugi del 13/02/2015 - Registro Particolare 3220 - Registro Generale 4909 - Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 46404/23892 del 11/02/2015.

Trascrizione a favore

- Donazione accettata del 26/05/1983 - Registro Particolare 8930 - Registro Generale 12234 - Notaio AVEROLDI.

Trascrizione contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2016 - Registro Particolare 15226 - Registro Generale 24624, emessa dal Tribunale di Brescia - Repertorio 5716 del 28/04/2016.

Valore del terreno

Per la determinazione del **Valore del terreno in condizioni di vendita forzata** si è adottato il metodo di **stima sintetico** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (**V.A.M.**) della Provincia di Brescia per l'anno **2016**, stilata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, Regione Agraria n° **10**; in funzione del tipo di coltura, desunta dalla Qualità catastale del terreno, si è assunto pertanto il **valore unitario medio considerato in condizioni di vendita forzata** pari a €/m² **1,10**, da assegnare alla superficie catastale del terreno, ottenendo il seguente valore:

fg. 5, particella **48 (LOTTO 14)** = **€ 4.653,00**

(quota **OMISSIS** € **2.327,00**)

Allegati LOTTO 14:

N.79 - estratto mappa catastale;

N.80 - visure storica catastale particella 48;

N.77 - estratto zonizzazione urbanistica P.G.T.;

N.78 – nota di trascrizione a favore – atto di donazione;

N.32 – nota di trascrizione a favore e contro - accordo dove si evince l'atto di acquisto;

N.81 – nota di trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento;

N.85 - tabella V.A.M. anno 2016.



Si allega di seguito il **QUADRO RIASSUNTIVO GENERALE** degli immobili che costituiscono la massa fallimentare di proprietà Sig. OMISSIS, nato a Gussago (BS), in data 23/02/1949, C.F.: OMISSIS.

Brescia, 16/09/2016

Il Consulente Esperto

Ing. Carbone Mauro





QUADRO RIASSUNTIVO GENERALE

MASSA FALLIMENTARE



INDICE

PREMESSA.....	pag. 2
DIVISIONE IN LOTTI.....	pag. 2
LOTTO 1.....	pag. 4
LOTTO 2.....	pag. 10
LOTTO 3.....	pag. 15
LOTTO 4.....	pag. 20
LOTTO 5.....	pag. 22
LOTTO 6.....	pag. 23
LOTTO 7.....	pag. 27
LOTTO 8.....	pag. 29
LOTTO 9.....	pag. 30
LOTTO 10	pag. 31
LOTTO 11.....	pag. 33
LOTTO 12.....	pag. 35
LOTTO 13	pag. 36
LOTTO 14.....	pag. 38
QUADRO RIASSUNTIVO GENERALE.....	pag. 40
INDICE.....	pag. 41
ALLEGATI.....	pag. 42



ALLEGATI

