

Tribunale di Brescia - Sezione Fallimentare
Fallimento [REDACTED] n.198/2013

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CASCINA MALAGNINI**



Il sottoscritto Ing. Micheletti Carlo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3846, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 733 con studio in Brescia via S. Rocchino 99/a, ad evasione dell'incarico, ricevuto dal Curatore Sig. Dott. Giorgio Zacco in data 06/04/2019, di effettuare una revisione della stima del valore degli immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nel Comune di Pralboino (BS) e Mulazzo (MS), esperite le indagini necessarie, redige la seguente perizia.

PREMESSA

La perizia di stima è stata originariamente redatta nel 2014, rivista nel 2019 e ulteriormente aggiornata nel 2022 dal sottoscritto ing. Micheletti. La proprietà risulta sostanzialmente invariata per tipologie edilizie e consistenze; si è pertanto aggiornato il valore in base all'andamento attuale delle compravendite nel comune di Pralboino e dell'intera bassa bresciana, a partire dal Comune di Leno, e in funzione dello stato attuale degli immobili.

1. MAGAZZINO LOCALITA' CASCINA MALAGNINI

Edificio posto in località Cascina Malagnini a nord rispetto al centro abitato del Comune di Pralboino e raggiungibile tramite strade interpoderali. Ad esso è associato un terreno agricolo adiacente. L'edificio rustico a destinazione deposito si presenta in medie condizioni mentre i rimanenti annessi sono in stato fatiscente. Entrambi i corpi sono privi di allacci e forniture in genere. Al corpo è associata una corte esclusiva adiacente a terreni agricoli.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Pralboino con il seguente identificativo:

- **Sezione NCT, foglio 1, particella 41, categoria C/02, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 122,92 €.**

Confini: a nord e est mappale 210, a sud strada interpodereale e mappale 78, a ovest strada interpodereale.

PROPRIETA' E POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare è attualmente intestata al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] proprietari ciascuno della quota di ½.

PROVENIENZA

Atto di compravendita trascritto il 14-01-1981 ai nn.1046/832; atto di compravendita trascritto in data 04-01-1995 ai nn.259/212.

DATI URBANISTICI

Nessun dato reperito tuttavia si ritiene che l'immobile originario sia antecedente al 1967 e

pertanto non necessari di concessione. Non è presente il certificato di Agibilità. Lo stato di fatto può differire da quanto esposto nelle mappe catastali.

FORMALITA' PREGIUDIZIALI

Non vi sono formalità pregiudiziali.



CONSISTENZA (DATI METRICI)

La consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile viene calcolata sulla base dei documenti reperiti dallo scrivente.

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Deposito	Terra	130,00 mq	100%	130,00 mq
Deposito	Primo	40,00 mq	100%	40,00 mq
Portico	Terra	95,00 mq	25%	23,75 mq
Corte esclusiva	Terra	330,00 mq	5%	16,50 mq
			Totale	210,25 mq

per superficie lorda si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo della metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

2. TERRENO LOCALITA' CASCINA MALAGNINI

Terreno posto in località Cascina Malagnini a nord rispetto al centro abitato del comune di Pralboino e raggiungibile tramite strade interpoderali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Pralboino con il seguente identificativo:

- **Catasto Terreni, foglio 1, mappale 210 seminat. irrig, consistenza 1.940 mq.**
Confini: a nord e est mappale 209, a sud con sezione NCT foglio 1 particella 41, a ovest strada interpoderale.

PROPRIETA' E POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare è attualmente intestata al Sig. [REDACTED]

e alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ciascuno della quota di ½.

PROVENIENZA

Atto di compravendita trascritto in data 04-01-1995 ai nn.259/212.

FORMALITA' PREGIUDIZIALI

Non vi sono formalità pregiudiziali.



CONSISTENZA (DATI METRICI)

La consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile viene calcolata sulla base dei documenti reperiti dallo scrivente.



Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Terreno pertinente		1.940,00 mq	100%	1.940,00 mq
			Totale	1.940,00 mq

per superficie lorda si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo della metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili simili per tipologia a quello oggetto della presente valutazione, vengono attribuiti, in base allo stato dei luoghi, il valore più opportuno tra quelli sotto esposti:

Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Le quotazioni immobiliari relative alle abitazioni e alle autorimesse, verificate con il del Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia con visura datata maggio 2022, con particolare riferimento alla micro zona in cui ricade l'immobile sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Da ristrutturare	195	250
Abitazioni civili	Agibile 2 (30-35 anni)	310	370
Abitazioni civili	Agibile 1 (20-25 anni)	430	720
Abitazioni civili	Recente (10-15 anni)	1015	1305
Abitazioni civili	Nuovo/Ristrutturato (0/5 anni)	1450	1600
Produttivo (Capannoni)	Da ristrutturare	130	170
Produttivo (Capannoni)	Agibile 2 (30-35 anni)	190	210
Produttivo (Capannoni)	Agibile 1 (20-25 anni)	225	300
Produttivo (Capannoni)	Recente (10-15 anni)	380	450
Produttivo (Capannoni)	Nuovo/Ristrutturato (0/5 anni)	525	600
Terreno	Seminativo Irriguo	6,0	9,0

Visura Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, Maggio 2022

STIMA DEL VALORE

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Applicando il valore unitario di riferimento, adeguato ad eventuali deprezzamenti dati dal valore reale del mercato attuale o da eventuali vizi o difetti, o da eventuali aumenti dati dalla presenza dei bonus edilizi, assegnato alle superfici commerciali degli immobili si ottiene il seguente valore di stima:

1,2 - Magazzino e Terreno località Cascina Malagnini

Destinazione	Riferimenti	Sup. lorda	Val. Unit.	Val. Immobile
Magazzino	Mappale 41	210,25 mq	125,00	26.281,25 €
Terreno	Mappale 210	1940,00 mq	5,00	9.700,00 €
				35.981,25 €

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili e delle proprietà mobiliari di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] relativo al magazzino di località Cascina Malagnini e annesso terreno allo stato odierno, corrisponde ad un valore complessivo di **35.981,25 €**
Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Brescia 31 maggio 2022

In fede



Allegati:

Estratto di mappa, planimetrie catastali, concessioni comunali, documentazione fotografica

