

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

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
ABITAZIONE IN VIA FORNACI 1**



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 Zacca 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. 1 - ABITAZIONE IN VIA FORNACI (abitazione principale)

Trattasi di un edificio a tre piani fuori terra posto in via Fornaci angolo con via Dosselli; gli accessi all'unità immobiliare sono due: uno da via Fornaci e uno dal cortile interno accessibile dalla via Dosselli.

L'abitazione, disposta su tre piani, è composta da: ingresso, corridoio due vani, lavanderia e wc al piano terra; cucina, soggiorno, pranzo, bagno, balcone e terrazzo al piano primo; quattro camere da letto, disimpegno, due bagni e ripostiglio al piano secondo. I piani sono collegati con una scala interna.

In tutti i piani, con prevalenza al piano primo, sono presenti finiture di pregio seppur datate. Il sistema di riscaldamento è a radiatori.

Attualmente il piano terra è parzialmente attrezzato come abitazione/ufficio per il gestore dell'attività commerciale limitrofa. Abitazione in Via Fornaci.

Ad oggi l'immobile costituisce l'abitazione principale dei soggetti falliti;

Catastalmente una stanza ed un piccolo bagno sono legati all'attività commerciale del mappale 220 subalterno 1. La variazione catastale è facilmente eseguibile previa presentazione in comune di una scia che prevede la nuova divisione degli spazi.

L'operazione comporta la presentazione di una scia, la realizzazione di un muro divisorio e il nuovo accatastamento con i seguenti costi indicativi:

- spese tecniche (scia, sicurezza, dl) 1600 €
- realizzazione muro divisorio 1200 €
- nuovo accatastamento comprensivo di tasse 1200 €



IDENTIFICATIVI CATASTALI

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



- **Sezione NCT, foglio 7, particella 218 subalterno 4 graffata con il mappale 218 subalterno 5**, categoria A/02, classe 5, consistenza 13 vani, rendita 772,10 €.
Confini: a nord cortile comune con altre unità immobiliari, a est mappale 220 subalterno 1, a sud via Fornaci, a ovest via Dosselli.
- **Locale da 30 mq, previa variazione catastale: Sezione NCT, foglio 7, particella 220 sub. 1 parziale, categoria C/01, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 3067,13 €.**
Confini: a nord mappali 216 e 221 a est mappale 223, a sud via Fornaci, a ovest unità immobiliare mappale 218 sub 4.

PROPRIETA' E POSSESSO DEL BENE

L'abitazione è attualmente intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 17/24 e alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 7/24;

PROVENIENZA

Denuncia di successione in morte di [REDACTED], trascritta in data 22-08-1969 ai nn.14301/9891; atto di cessione di quota trascritto in data 03-06-1978 ai nn.11075/8851.

DATI URBANISTICI

L'immobile è stato costruito con Licenza di Costruzione I4 del 25-05-1968, successivamente è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 31 del 10-07-1979 e sono state sanate eventuali anomalie con la Concessione in Sanatoria n. 20/1994 del 08-02-1994.

FORMALITA' PREGIUDIZIALI

Gli immobili di cui sopra, insieme agli immobili di cui ai punti 2 e 3, sono gravati da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DEI SEGUENTI MUTUI FONDIARI:

- MUTUO N. 17473/3849 del 15/5/2001 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 17/24; [REDACTED] 7/24" per capitale di € 600.000 con somma iscritta di € 1.000.000, durata anni 15.
- MUTUO N. 19091/3073 del 30/5/2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 17/24 terzo datore di ipoteca; [REDACTED] 7/24 terzo datore di ipoteca"; debitore non datore di ipoteca [REDACTED]; per capitale di € 110.000 con somma iscritta di € 165.000, durata anni 7 e 6 mesi.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

La consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile viene calcolata sulla base dei documenti reperiti dallo scrivente. Le parti comuni a più unità immobiliari sono state considerate influenti sulla valutazione del valore dell'immobile.

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Locali di abitazione	Primo	112,00 mq	100%	112,00 mq
Locali di abitazione	Secondo	112,00 mq	100%	112,00 mq
Locali accessori	Terra	84,00 mq	60%	50,40 mq
Balcone	Primo	10,00mq	25%	2,50 mq
Terrazzo	Primo	70,00 mq	25%	17,50 mq
Locali mod. catasto	Terra	30,00 mq	100%	30,00 mq

Totale 324,40 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 - Abitazione via Fornaci

Destinazione	Riferimenti	Sup. lorda	Val. Unit.	Val. Immobile
Abitazione Princ.	Mappale 218 sub.4	294,40 mq	430,00	126.592,00 €
Loc.mod. catasto	Map. 220 sub.1 parz.	30,00 mq	430,00	12.900,00 €
				139.492,00 €

CONCLUSIONI

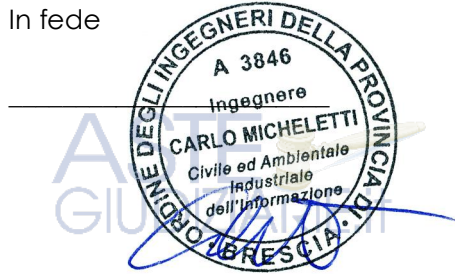
Il valore dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] relativo all'abitazione principale in via Fornaci allo stato odierno,

corrisponde ad un valore complessivo di **139.492,00 €**. Si ricorda che oltre a tale cifra è necessario prevedere una spesa indicativa di **4.000,00 €** necessari per sistemare l'accatastamento della stanza e del piccolo bagno attualmente presenti nel mappale 220 sub. 1.

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

