

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

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
ABITAZIONE VIA FORNACI 6/8**



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. ABITAZIONE AL RUSTICO VIA FORNACI 6/8

Sulla presente proprietà è ancora in atto un cantiere di ristrutturazione che ha rivoluzionato lo stato di fatto presente nelle mappe catastali. Il fabbricato sul catasto risulta diviso in quattro mappali con quattro differenti proprietari, tra questi si evidenziano:

- 1. Subalterno 9 via Fornaci 6/8 - stanze a nord est piano primo e secondo, cantina e corte esclusiva (proprietà: [REDACTED]):**
Attualmente il bene come illustrato dalle mappe catastali non esiste più ma è mischiato con i mappali 5 e 7 di seguito esplicitati a formare un'unica abitazione difficilmente divisibile: locale cantina nell'interrato; ai piani superiori è previsto un appartamento composto al piano primo da sala da pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio, cucina con piccola terrazza sul cortile interno, al piano secondo da tre camere, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed una terrazza a tasca verso est. Il tutto è attualmente completato al rustico. Ovvero sono state completate tutte le opere esterne e le tramezze interne comprese di falsi ma escluso intonaci e passaggio impianti. E' inoltre stato già collocato l'ascensore. Vi è una corte interna comune anche alla tabaccheria e una serie di aree esterne di cui alcune esclusive ed alcune comuni a più proprietari. Il mappale 9 è proprietario esclusivo di un cortile interno contenente tettoie e superfetazioni varie non accatastate.
- 2. Subalterni 5 e 7 via Fornaci 6/8 – vano scala attuale e rimanenti parti a piano primo e secondo oltre a relative corti esclusive (proprietà: [REDACTED]):**
Vale quanto esposto al punto precedente. Anche per questi mappali sono presenti aree esterne esclusive ad aree esterne comuni a più mappali.

N.B. Lo stato di fatto presenta una promiscuità fisica tra le zone di proprietà dei mappali 5,7 e 9. Tale promiscuità comporta che per rendere indipendenti le proprietà si necessita di acquisire il subalterno 9 e/o suddividere in modo differente gli spazi e ridistribuire le proprietà con nuovi atti. Per eseguire tale passaggio si ritengono necessarie una serie di interventi non

quantificabili in quanto dipendenti da una trattativa diretta tra l'acquirente ed il proprietario del subalterno 9. In via indicativa si ritiene che la promiscuità comporti una spesa/perdita di valore pari a circa il 30% del valore dell'immobile stesso

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Le unità immobiliari di proprietà dei sig.ri [REDACTED] risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Pralboino con i seguenti identificativi:

- Sezione NCT, foglio 7, particella 239, subalterno 5, categoria A/04, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 102,26 €.
Confini: a nord mappale 234, a est e sud altre unità immobiliari al mappale 239, a ovest via Fornaci.
- Sezione NCT, foglio 7, particella 239, subalterno 7, categoria A/04, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 102,26 €.
Confini: a nord, est e sud altre unità immobiliari al mappale 239, a ovest via Fornaci.

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 17-06-1992 ai nn.17777/11927.

DATI URBANISTICI

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. 5/2002 del 17-4-2002 e successivamente ristrutturato e modificato con Permesso di Costruire n. 9/2006.

In data 24.10.2007 è stato ottenuto il Certificato di Agibilità per i soli locali commerciali di via Fornaci 6/8 censiti al N.C.T.R, foglio 7, mappale 239, sub. 13, cat C01, classe 4, consistenza 98, sup. cat. 136. La rimanente parte dell'edificio è al rustico.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

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

Abitazione mappale 239 subalterno 5

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Abitazione	Primo	60,00 mq	100%	60,00 mq
Abitazione	Secondo	60,00 mq	100%	60,00 mq
Corte esclusiva	Terra	130,00 mq	5%	6,50 mq
			Totale	126,50 mq

Abitazione mappale 239 subalterno 7

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Abitazione	Terra	16,00 mq	100%	16,00 mq
Abitazione	Primo	40,00 mq	100%	40,00 mq
Abitazione	Secondo	40,00 mq	100%	40,00 mq
Corte esclusiva	Terra	150,00 mq	5%	7,50 mq
			Totale	103,50 mq

CONSISTENZA (DATI METRICI) DELLE ALTRE PROPRIETA'

La consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile viene calcolata sulla base delle tavole del permesso di costruire. Le parti comuni a più unità immobiliari sono state considerate influenti sulla valutazione del valore dell'immobile.

Abitazione mappale 239 subalterno 9 - (parte edificio – Baiguera Giovanna)

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Abitazione	Primo	26,50 mq	100%	26,50 mq
Terrazza	Primo	4,00 mq	30%	1,20 mq
Abitazione	Secondo	26,50 mq	100 %	26,50 mq
Corte esclusiva	Terra	220,00 mq	5%	11,00 mq
Totale				65,20 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:

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
Terre	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 6/8

Destinazione	Riferimenti	Sup. lorda	Val. Unit.	Val. Immobile
Abitazione	Mapp. 239 sub. 5	126,50 mq	350	44.275,00 €
Abitazione	Mapp. 239 sub. 7	103,50 mq	350	36.225,00 €
				80.500,00 €

Altra proprietà - tabaccheria e abitazione via Fornaci

Destinazione	Riferimenti	Sup. lorda	Val. Unit.	Val. Immobile
Abitazione	Mapp. 239 sub. 9	65,20 mq	350	22.820,00 €
				22.820,00 €

N.B. Nel caso di vendita dei soli mappali 239/5 e 239/7 per rendere indipendenti le proprietà si necessita o di realizzare nuove opere, o di creare servitù, o di ridistribuire le proprietà con nuovi atti. Pertanto è da considerare una svalutazione del 30% del valore sopra stimato che diventa pari a 56.350 €.

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili e delle proprietà mobiliari di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] relativo ai mappali e subalterni di via Fornaci 6/8 allo stato odierno, corrisponde ad un valore complessivo di 56.350 €.

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

