

Sig. [REDACTED]

via Lamarmora 109, Brescia

Giudice Delegato: **Dott. Franchioni Stefano**

Liquidatore Giudiziale: dott. **Monte Vincenzo**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO
INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in data 18/01/2024 riceveva incarico dal Curatore dott. Monte Vincenzo di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

“visitati gli immobili acquisiti alla procedura, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni anche presso gli Uffici pubblici, verificando i dati ipo-catastali ed urbanistici, determini l'estimatore il valore degli immobili di proprietà della società fallita, quantificando sia il più probabile valore in condizione di libero mercato, sia in condizione di vendita forzata o valore a base d'asta;

Provveda in oltre alla stesura della relazione ventennale relativa agli immobili”;

Quantifichi l'equo indennizzo per l'occupazione dell'immobile che dovrà essere richiesto all'attuale conduttore”

Il CTU procedeva al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione necessaria:

- il sopralluogo avveniva alla presenza del Curatore Fallimentare;
- richiesta della documentazione catastale Agenzia delle Entrate ufficio del territorio;
- accesso agli atti in data 29 Gennaio 2024 presso gli uffici tecnici del Comune di Castel Mella al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili;

Terminate le ricerche espone quanto segue:

Appartamento cantina e autorimessa

via Cortivazzo 13/a, Castel Mella (BS)



IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Abitazione con cantina e autorimessa inserite in un complesso condominiale denominato "Corte Castello I" con accesso pedonale da via Cortivazzo 13/a e carrabile da via laterale attualmente censite al Catasto Fabbricati come segue:

Piano	Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
P.2°	7	49	83	A/2	4 vani	258,23
P.int	7	49	84	C/2	7 mq	14,82
P.int	7	49	31	C/6	17 mq	41,26

Oltre all'incidenza della quota condominiale dei Beni Comuni non Censibili quali:

mappale 49 sub.38 "corte comune"
mappale 49 sub.39 "androne e corte comune"
mappale 49 sub.40 "scivolo comune"
mappale 49 sub.42 "passaggi e scala comune"
mappale 49 sub.43 "spazio di manovra e cavedio"
mappale 49 sub.44 "passaggi e scala comune"

proprietà dei mappali e provenienza:

L'unità sopra identificate sono di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù del seguente atto:

- Atto di vendita del 19/12/2003 rep. n. 27022/7904 notaio [REDACTED], registrato a Gardone Val Trompia il 29/12/2003 al n.3535 e trascritto a Brescia il 30/12/2003 al n.ri

65253/39829;

Precedentemente pervenuto alla parte venditrice tramite il seguente atto:

- Atto di vendita del 25/10/2001 rep. n. 20192/5426 notaio [REDACTED], trascritto a Gardone V.T. 08/11/2001 reg. gen. 41191/26027, con il quale la società [REDACTED] ha acquistato fabbricati e relativi terreni originari al mappale 942 sub.1, sub.2 graffato al mappale 1144 sub.1 del foglio n°5 ed il mappale 49 del foglio 7.

Storia catastale

I fabbricati sono stati introdotti in mappa a seguito di denuncia di cambiamento registrata all'UTE di Brescia, Catasto Fabbricati in data 08/05//2003 n.12188.1/2002 prot. 134319 e n. 12192.1/2003 prot. 134413, e in data 22/05/2003 n.13703.1/2003 prot. 150124/2003.

In data 20/01/2023 l'unità al foglio 7 mapp. 49 sub.45 veniva soppressa per variazione del 19/01/2023 pratica n. bs0007843 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7843.1/2023) e la soppressione ha originato gli immobili al foglio 7 mapp.le 49 sub.83 e 84.

confini:

Abitazione: da nord in senso orario dello stesso mappale il sub.81 ad est sub. comune n.42 a sud sub.85 e ad ovest affaccio sul sub.3

Autorimessa: da nord in senso orario dello stesso mappale sub. 32, ad est terrapieno a sud sub. 30 ad ovest corsello comune sub.43;

Cantina: da nord in senso orario dello spesso mappale corridoio comune al sub.43 ad est sub.70 a sud terrapieno ad ovest sub.78

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili si trovano all'interno di un complesso condominiale denominato "Complesso corte I" in zona prevalentemente residenziale del Comune di Castel Mella. La zona è centrale e ottimamente servita dalla viabilità generale e si trova a breve distanza dai principali servizi di quartiere. Discreta la dotazione di parcheggi pubblici considerata la presenza della sede Comunale a breve distanza.

L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica e il complesso condominiale si raggiunge attraversando il mappale 46/11 attraversando la corte al mappale 49/38 e il passaggio 49/39 accedendo alla corte 49/44 dalla quale è possibile impegnare la scala che serve le unità ai vari piani. La scala è esterna e al piano secondo raggiunge un ballatoio comune (sub.42) che permette l'accesso ad una porzione di loggia di proprietà esclusiva cintata e sulla quale affaccia la portafinestra della zona giorno.

L'appartamento è di tipo trilocale ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura un disimpegno che serve una camera matrimoniale con balcone, una camera singola ed un bagno con finestra e angolo dedicato alla lavatrice.

Dalla corte comune tramite una scala esterna si raggiunge il corsello delle autorimesse sul quale è affacciato l'ingresso delle cantine e dove è situata la cantina al sub.84 dotata di apertura a bocca di lupo. L'accesso carraio del corsello dove si trova l'autorimessa di proprietà è raggiungibile da una diramazione della via pubblica attraversando un cancello scorrevole motorizzato ed impegnando una comoda rampa.

Al momento del sopralluogo il complesso condominiale era interessato dai lavori di efficientamento energetico.

L'unità è termoautonoma con caldaia e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico sottotraccia ben distribuito, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne tamburate tanganka. Complessivamente l'unità presenta finiture di basso-medio livello

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati senza titolo.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 29/01/2024, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per Trasformazioni urbanistiche ed edilizie** richiesta presentata in data 31/10/2001 relativa a lavori di nuova costruzione palazzina residenziale rilasciata in **data 08/02/2002 registro costruzioni n.02/2002**;

- **Denuncia di inizio attività** presentata in data **25/06/2002 al prot. n.7529** relativa variante in corso d'opera della concessione n.02/2002

- **Denuncia di inizio attività** presentata in data **19/06/2003 al prot. n.6636** relativa variante in corso d'opera della concessione n.02/2002

DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Nelle pratiche edilizie consultate durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire:

- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di Agibilità** in data **18/03/2005 al protocollo n.3307**;

- **Integrazione documentale alla richiesta del certificato** in data **30/03/2005 al prot.3819**.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la tipologia edilizia dell'immobile e le relative aree pertinenziali, la destinazione urbanistica non determina possibili incrementi percentuali nella valutazione estimativa.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

In riferimento alle pratiche edilizie consultate alle indagini e al sopralluogo effettuato è possibile esprimere la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica delle unità immobiliari.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. Le schede catastali sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione reale.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza si evince quanto segue:

- "restano consolidate le servitù di posa e mantenimento di tubature, condotte e/o servizi tecnologici in genere relativi all'intero fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte";

- "Convenzione Urbanistica con atto in data 06/06/2003 rep.25401/7449 notaio [REDACTED] relativa ad attuazione con il Comune di Castel Mella di un piano di recupero dei fabbricati preesistenti".

Non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni e il rispetto del regolamento condominiale.

SPESE CONDOMINIALI

Da una richiesta effettuata all'amministrazione Condominiale la posizione delle spese condominiali risulta la seguente:

- bilancio consuntivo esercizio 22/23 al 30/9/2023 a debito per euro 6.523,27
- bilancio preventivo 23/24 al 30/9/2024 a debito per **un totale di euro 8.642,64** comprensivo del debito di cui sopra.

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 30/01/2024 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscrizione del 10/11/2023 reg. gen.49789 reg. part.8069 atto notaio [REDACTED] in data 19/12/2003 rep. 27023/7905 a favore di [REDACTED], per una somma capitale pari ad euro 160.000 e per un totale di euro 320.000;

- **Trascrizione di Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale** presentata il 02/11/2023 n°41 reg. gen.48413 reg. part.33469 relativa ad atto giudiziario Tribunale di Brescia in data 14/09/2023 rep.127 a carico di tutti gli immobili in perizia.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una verifica presso il portale Cened risulta che l'immobile è dotato dell'Attestato di prestazione energetica con validità sino al 05/12/2033 dal quale risulta che l'immobile è inserito nella classe energetica A1 con indice 55,27 kWh/m² anno.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia e in particolare dei lavori di riqualificazione energetica in corso. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile. La consistenza viene definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportati nella tabella seguente e ricavati sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto.

calcolo del valore unitario:

FONTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 1/2023	C1 PERIFERICA	NORMALE	1300	1700	1.500	-0,20	1.040	1.360	1.200
Listino Brescia 2023	UNICA	RECENTE AGIBILE	1210	1555	1.383	-0,10	1.089	1.400	1.244
Fonti fiduciarie		COMPARABILI	1100	1300	1.200	0,00	1.100	1.300	1.200
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					VALORI MEDI RICONC.		1.076	1.353	1.215
					VALORE UNITARIO STIMATO 1.200 €/mq				

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

via Cortivazzo 13/a Castel Mella				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	65,00	1,00	1.200,00	78.000,00
Balconi	7,26	0,35	1.200,00	3.049,20
Loggia	8,20	0,20	1.200,00	1.968,00
Cantina	8,00	0,20	1.200,00	1.920,00
Autorimessa Piano interrato	17,00	0,50	1.200,00	10.200,00
			Totale	95.137,20

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 8/10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
arrotondata pari ad euro 95.000 (novantacinquemila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
arrotondata pari ad euro 85.500 (ottantacinquemilacinquecento/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

EQUO INDENNIZZO PER L'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'equo indennizzo per l'occupazione dell'immobile viene determinato considerando il rendimento locativo.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il calcolo del canone di locazione viene determinato come la media di due diversi procedimenti di calcolo:

- Il primo canone si ottiene utilizzando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate dall'osservatorio del mercato immobiliare, che esprime un canone di locazione per superficie unitaria, che nel caso in esame viene preso pari a 4,8 €/mq ottenendo quindi:

79,28 mq complessivi coerenzati x 4,8 €/mq = 380 €/mese;

- Il secondo canone viene calcolato con procedimento di tipo analitico, utilizzando il valore dell'immobile ed altri dati determinati dall'estimatore relativi alla pressione fiscale e spese varie (40%) e al tasso di capitalizzazione (3%), ottenendo quindi:

$95.000 \text{ €} \times 0.03 = 2.850 \text{ €} : 0.60 = 4.750 \text{ €} : 12 \text{ mesi} = 395 \text{ €/mese}$

La media dei canoni così calcolati ed il riscontro sul mercato effettuato porta ad ottenere che:

Il più probabile valore di locazione degli immobili è
Arrotondato pari ad euro 390 €/mese (trecentonovanta)

Brescia 31/01/2024

mario arch. spalzer



ALLEGATI

- Estratto mappa catastale;
- Schede catastali e subalternazione;
- Visure storiche;
- Atto di provenienza;
- Pratiche edilizie;
- spese condominiali;
- Fotografie.