

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Procedure concorsuali ed esecutive



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N° 15 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO



PERIZIA DI STIMA

LOTTO B8

Cantina interrata e posto auto scoperto

Concesio (BS), Via Euplo Natali n°32



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"

CURATORE:

DOTT.SSA CRISTINA BONOMETTI

Via L. Einaudi 26, 25121 Brescia (BS)

C.T.U.:

ING. MASSIMILIANO GORLANI - STUDIOARTEC

Via A. Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 030-6854094

Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO B8



Descrizione sintetica

1) Cantina interrata

Ubicazione: Concesio (BS), Via Euplo Natali n°32
Identificativi catastali: Fg.36, part. **207 sub. 178** P.T. Cat. C/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 3.000,00

2) Posto auto scoperto

Ubicazione: Concesio (BS), Via Euplo Natali n°32
Identificativi catastali: Fg.36, part. **207 sub. 160** P.T. Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 3.000,00

Compresa quota proporzionale ai millesimi di proprietà dell'area urbana identificata al fg.36 part. 208 e della cabina elettrica identificata al fg.36 part.206.

Valore di mercato arrotondato Lotto B8 € 6.000,00 (euro seimila/00)

Verifica di conformità

1) Cantina interrata

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI
Conformità titolarità: SI

2) Posto auto scoperto

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti

Oneri di natura condominiale: SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:

SI

Condizioni limitative:

SI



INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	13
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	13
Identificazione catastale	14
Intestazione catastale	16
Consistenza	16
Criterio di misurazione	16
Calcolo delle superfici di proprietà	16
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	18
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
Anno di costruzione	18
Titoli autorizzativi esaminati	18
Situazione urbanistica	21
Limitazioni urbanistiche	22
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	22
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	23
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	23
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	23
Dichiarazione di rispondenza catastale	24
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	24
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	30
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	32
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	33
Oneri di natura condominiale	33
Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica	34
Oneri inerenti alla regolarità catastale	34
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	34
5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	35
6. ANALISI ESTIMATIVA	37
Utilizzo della valutazione	37
Basi del valore	37
Criterio di valutazione	37

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO.....	39
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	40
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Concesio

Via Euplo Natali n. 32



Zona

Le unità immobiliari si trovano nella parte sud-est del comune di Concesio, al confine con i comuni di Brescia e Bovezzo, in Località Artignago, in un contesto principalmente residenziale di completamento.

Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale delle unità immobiliari - fonte Bing Maps

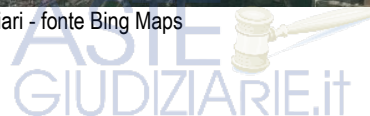




Figura 02: inquadramento territoriale delle unità immobiliari - fonte Bing Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito “(R1) Ambiti residenziali intensivi”. Per le destinazioni d’uso ammesse sull’area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L’edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto si sviluppa su due/tre piani fuori terra e uno interrato realizzato a partire dal 2005 e facente parte del “Piano Particolareggiato 44”.

Il complesso immobiliare nella concezione planimetrica di progetto è una corte costituita da case in linea con alloggi serviti da scale interne condominiali raggiungibili attraverso i percorsi pedonali all’interno della corte. Le abitazioni poste al piano terra hanno giardini privati.

Due grandi aree verdi condominiali caratterizzano il complesso, una interna alla corte e l’altra esterna in lato sud del lotto dove nel 2007 è stata realizzata una piscina ad uso condominiale circondata da spazi adibiti a solarium con docce e gazebo.

Sul fronte di via Natali sono collocati i parcheggi pubblici accessibili da una controstrada che consente tra l’altro l’accesso carraio ai parcheggi privati e alla rampa d’accesso al piano interrato che si trova al centro del lato ovest del lotto, accanto all’ingresso pedonale posto al civico 32. Una seconda rampa si trova al centro del lato nord, al civico 34, e consente l’uscita dal piano interrato.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: 3/4 (2/3 piani fuori terra, 1 interrato)
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: In legno calcestruzzo / latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: Copertura a falde in legno
- Murature perimetrali: In laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti
- Infissi esterni: Legno con vetrocamera
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente



Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari - fonte Google Maps

All'interno del fabbricato, composto da unità residenziali, risultano diverse unità immobiliari di proprietà della società "Omissis" e pertanto ricadenti nella Liquidazione Giudiziale n. 15/2023 come da Sentenza del 08.02.2023 emessa dal Tribunale di Brescia.

I posti auto sono collocati in lato ovest del lotto, lungo la strada privata dove sono posti gli accessi pedonale e carraio del complesso immobiliare. Ogni posto auto è identificato attraverso un numero (identificativo catastale) inciso in una piastrella di marmo inserita nella pavimentazione.

Si riporta di seguito l'estratto mappa con individuazione dei mappali in oggetto. Nello specifico con il colore rosso è indicato il mappale 207, con il colore azzurro il mappale 208 (area urbana) e con il colore blu il mappale 206 (cabina elettrica).

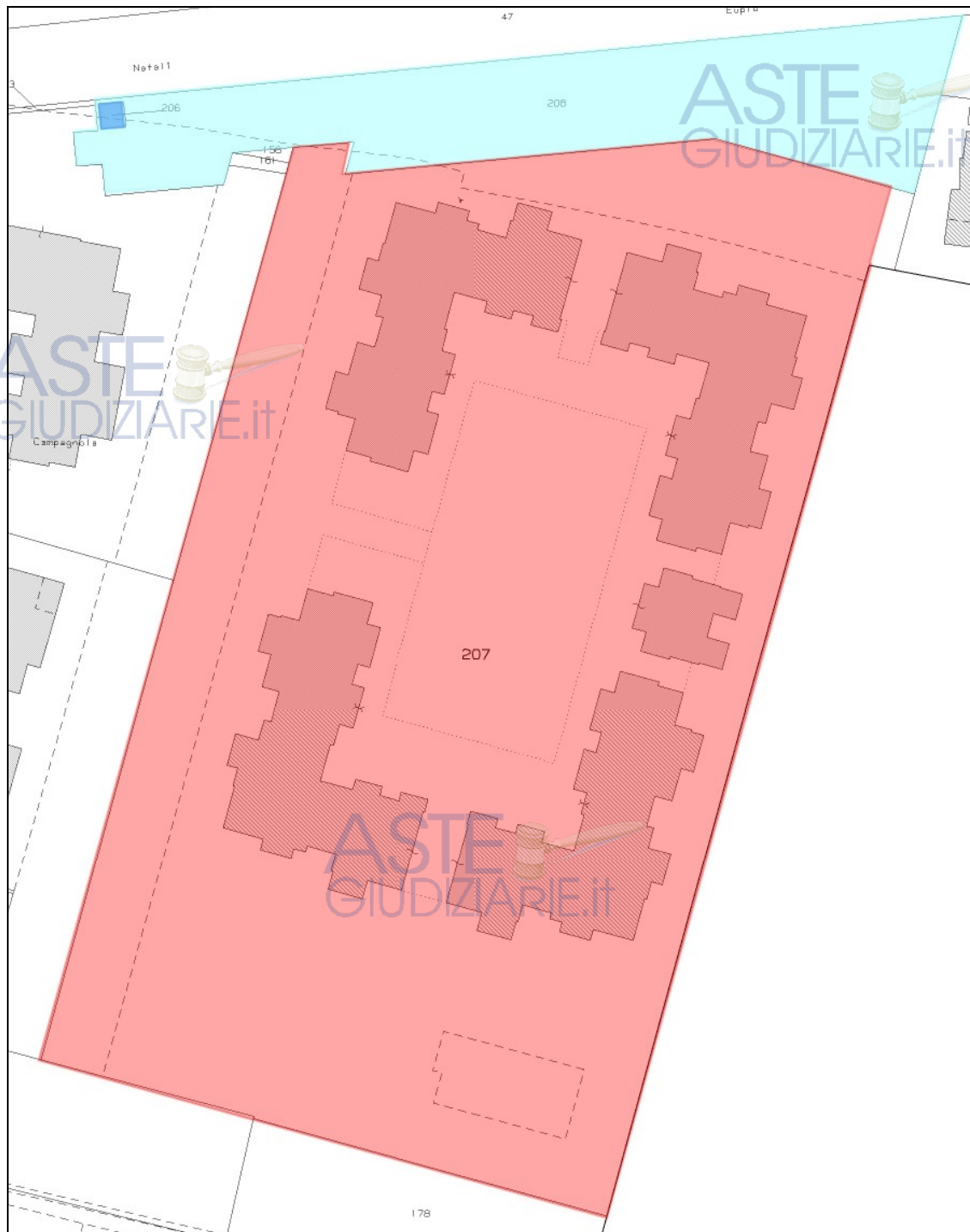


Figura 04: Estratto mappa con indicazione dei mappali 207-206-208

Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con colore grigio gli immobili residenziali e le loro pertinenze, di proprietà della società “Omissis” all'interno del complesso residenziale “Residenza al Parco” in Loc. Artignago a Concesio (BS). Con colore verde sono evidenziate le unità immobiliari (una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto) oggetto del presente lotto di vendita.

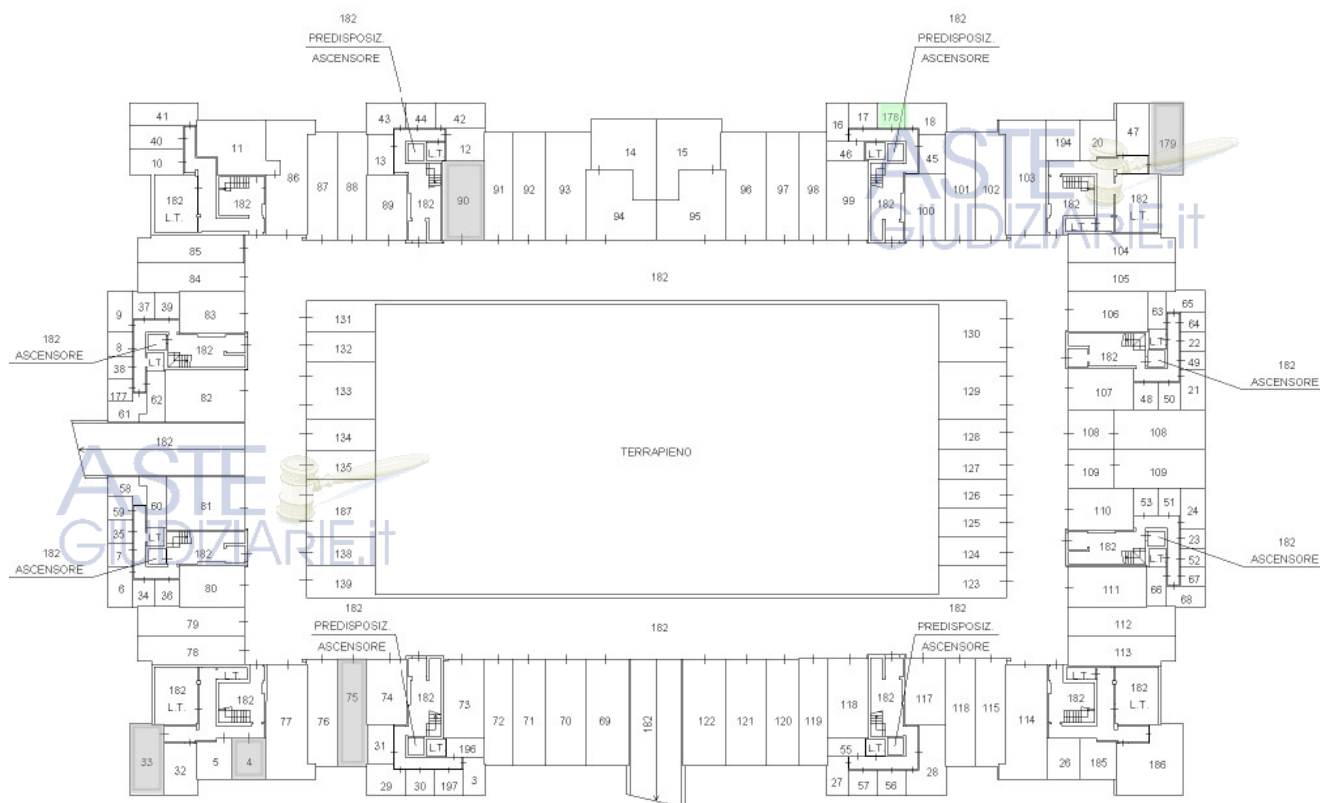


Figura 05: Piano interrato - Individuazione immobili su planimetrie catastali

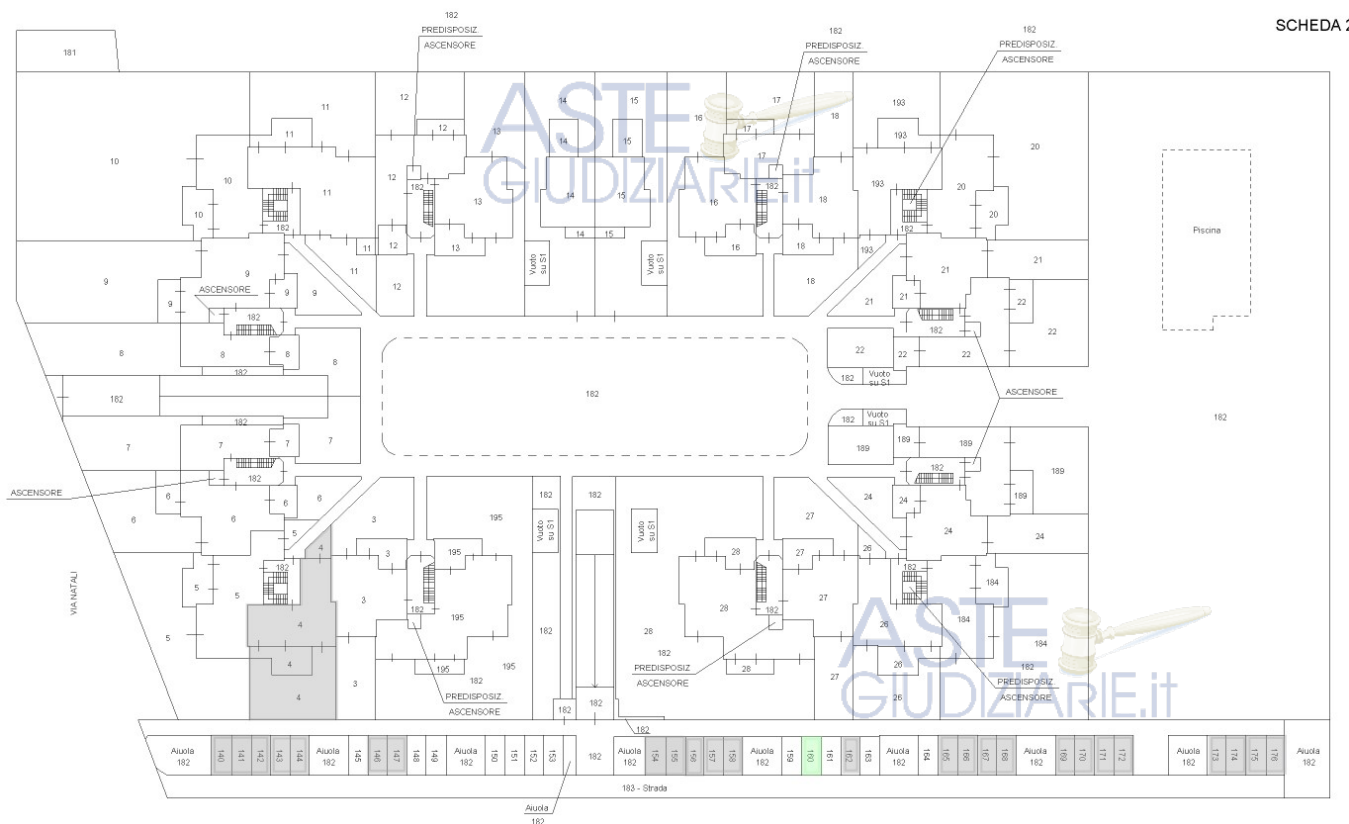


Figura 06: Piano terra - Individuazione immobili su planimetrie catastali

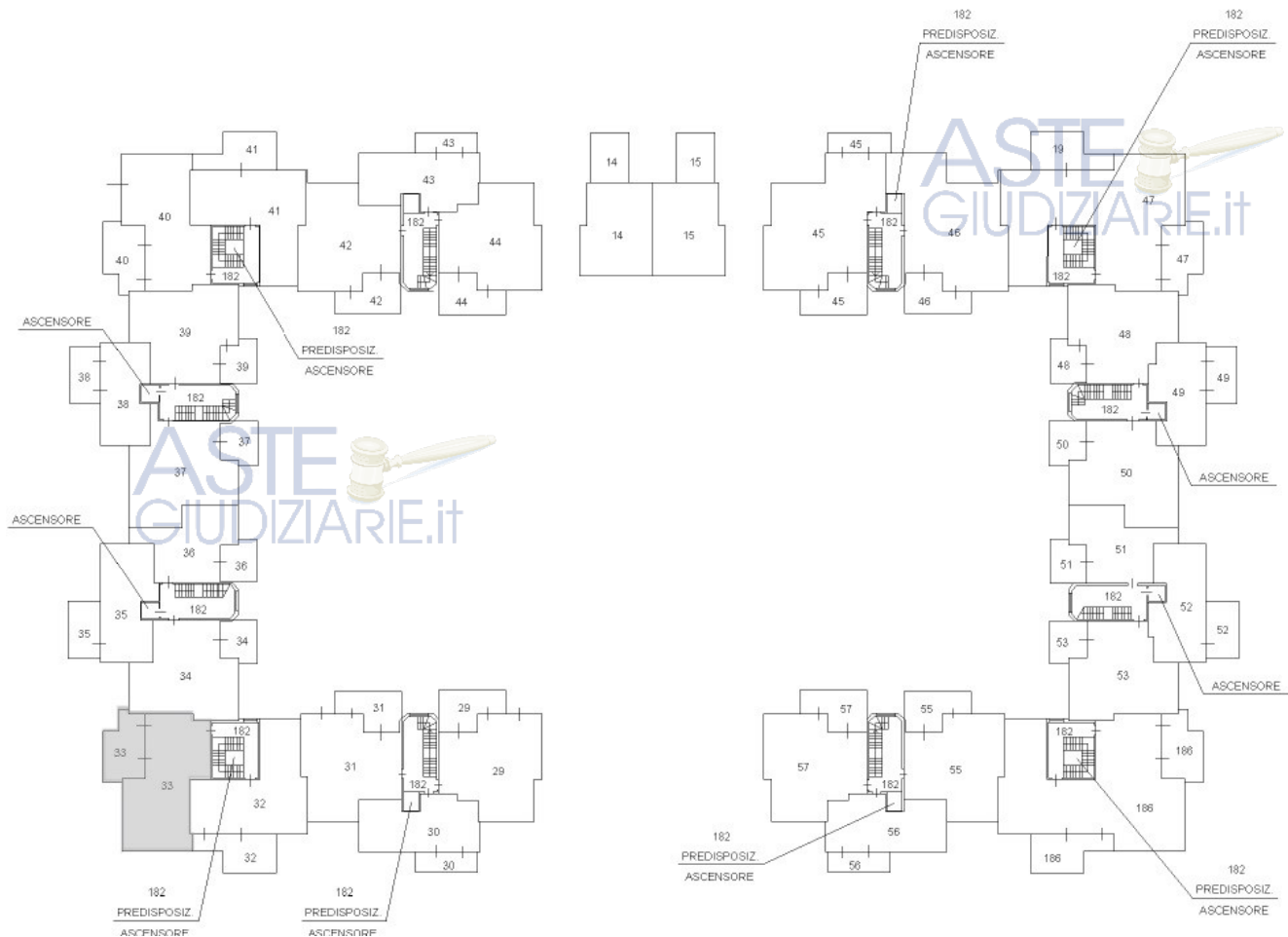


Figura 07: Piano primo - Individuazione immobili su planimetrie catastali

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, raggruppate nel lotto di vendita B8, sono riportate nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

Si evidenzia che il lotto B8, comprende oltre alle unità sotto indicate anche la quota proporzionale ai millesimi di proprietà dei beni comuni non censibili (part. 207 subb. 182-183).

In quota proporzionale ai millesimi di proprietà (che per le unità immobiliari in oggetto corrispondono a 16,04 millesimi) vengono anche cedute nel presente lotto di vendita l'area urbana identificata al fg.36 part. 208 e la cabina elettrica identificata al fg.36 part.206 delle quali la società "Omissis" risultava proprietaria per la quota indivisa di 17/38 di piena proprietà.

LOTTO B8
CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO

TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.
[1]	CANTINA INTERRATA	VIA EUPLO NATALI N°32	P. T.	FG. 36 PART. 207 SUB.178	1/1
[2]	POSTO AUTO SCOPERTO	VIA EUPLO NATALI N°32	P. T.	FG. 36 PART. 207 SUB.160	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

Le unità immobiliari in oggetto consistono di una cantina interrata di superficie commerciale di circa 7 mq e un posto auto scoperto di superficie commerciale di circa 12 mq.

La cantina si trova nella parte sud-est del complesso ed è servita dalla “scala G” mentre il posto auto si trova nell’angolo nord-ovest del lotto.

Il posto auto ha pavimentazione i quadrotti di cemento autobloccanti ed è dotato di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Si riporta a seguire la pianta di rilievo della cantina (**Allegato 4.3**) e alcune immagini relative alle unità immobiliari in oggetto.

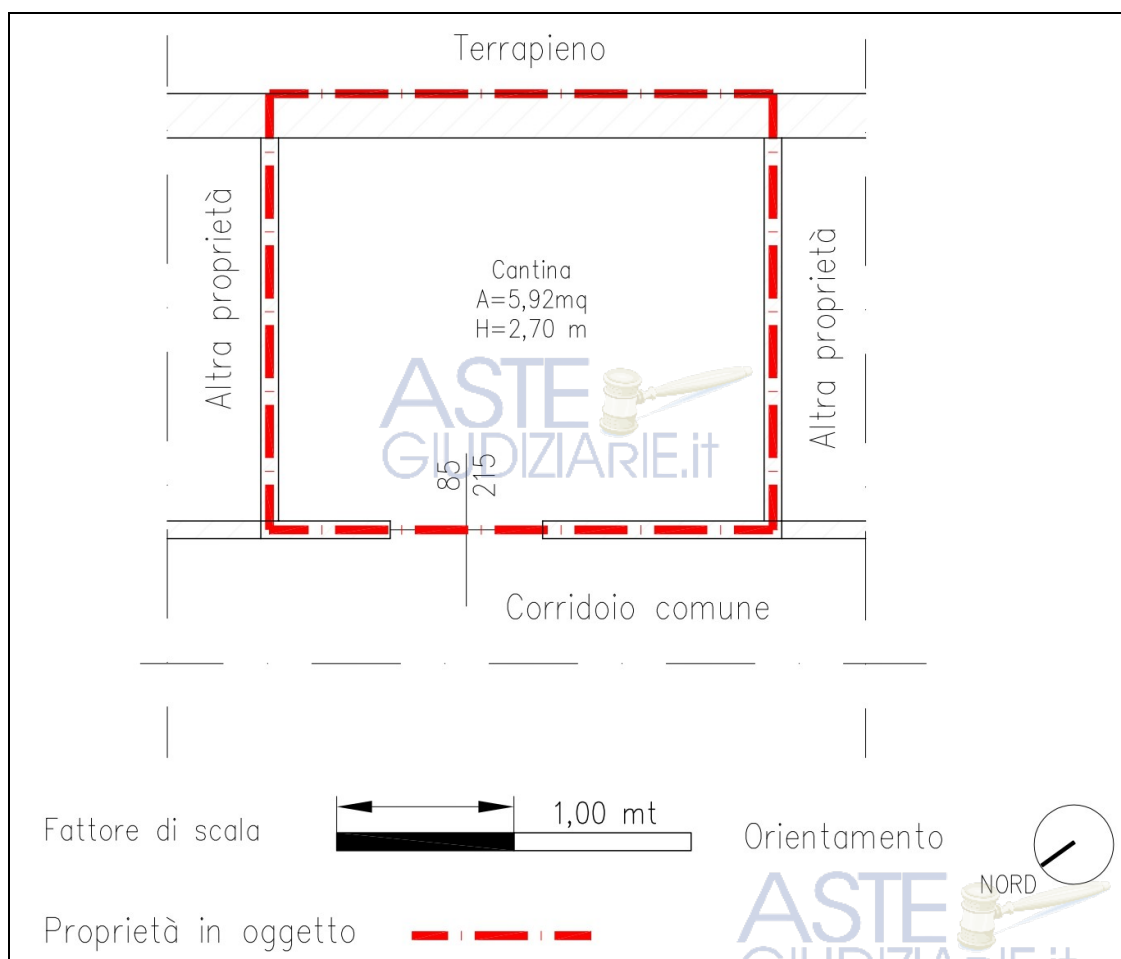


Figura 08: Piano interrato - Pianta cantina -Part. 207 sub. 178

Immagini cantina



Figura 09: Cantina sub. 178

Immagini posto auto scoperto



Figura 10: Posti auto scoperto n. 160

Identificazione catastale

[1] Cantina interrata

Catasto Fabbricati del Comune di Concesio (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 36 - particella 207 sub. 178**

Via Euplo Natali n. 32, Piano S1, Categoria C/2, 6mq, Classe 4, Rendita € 9,30

[2] Posto auto scoperto

Catasto Fabbricati del Comune di Concesio (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 36 - particella 207 sub. 160**

Via Euplo Natali n. 32, Piano T, Categoria C/6, 12mq, Classe 1, Rendita € 37,18

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di relazione e a tutti i subalterni costituenti il complesso i seguenti mappali:

207/182 (marciapiede, corsello, scale, ascensori, predisposizione ascensori, locali tecnici, vialetti e terrazze);

207/183 (strada).

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso eretto sul mappale 207 – ente urbano di Ha 1.49.86 – del foglio 36 di Catasto Terreni, originato dalla fusione (tipo mappale n. 462256 del 29.10.2007) dei mappali:

207 di Ha 0.91.58 (ex 171, ex 9/parte)

157 di Ha 0.00.32 (ex 121/parte)

158 di Ha 0.11.80 (ex 121/parte)

162 di Ha 0.00.40 (ex 39 acque)

169 di Ha 0.45.76 (ex 131/parte)

Il complesso è stato accatastato all'urbano con denuncia del 17.01.2008 n. 392.1/2008 (costituzione, pratica n. BS0021337).

Sono inoltre oggetto di cessione i seguenti mappali:

Quota di 16,04/1000 di 17/38 della cabina elettrica Sez. Urb. NCT Foglio 36 - particella 206;

Quota di 16,04/1000 di 17/38 dell'area urbana Sez. Urb. NCT Foglio 36 - particella 208.

Per il calcolo dell'I.M.U. si faccia riferimento ai dati catastali e alle rendite con aggiornamento alle date delle visure riportate in allegato.

Si riporta a seguire uno stralcio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria catastale della cantina ultimi in banca dati.

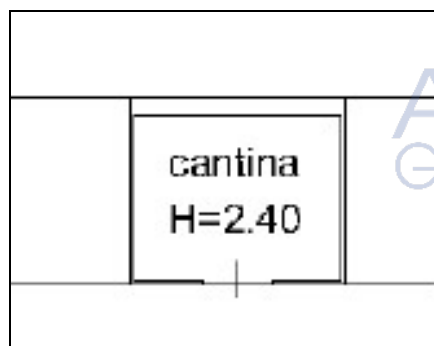


Figura 11: Part. 207 subb. 178

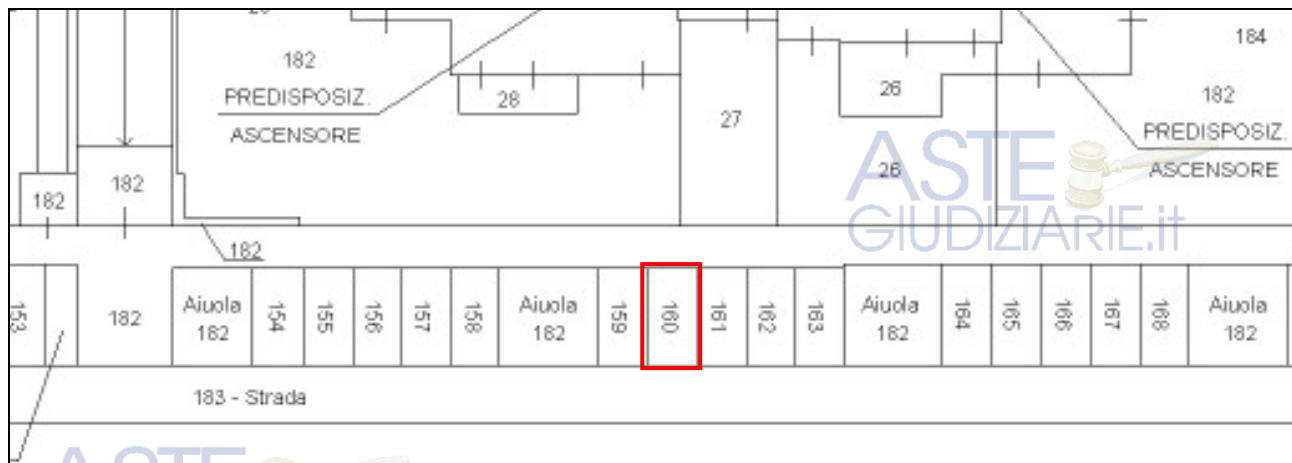


Figura 12: Part. 207 subb. 160

Intestazione catastale

I posti auto scoperti sono intestati a

"Omissis"

con sede in Brescia, Codice Fiscale "Omissis"

Quota 1/1 proprietà

Consistenza

In data 05.04.2023 stato eseguito il sopralluogo che ha permesso di prendere visione delle unità immobiliari, verificarne lo stato, la consistenza e le superfici.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici per i **posti auto scoperti** è riferita al **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Le parti comuni vengono invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle singole unità immobiliari.

Calcolo delle superfici di proprietà

[1] cantina interrata:

- Cantina interrata di superficie utile di circa:

5,92 mq;

[2] posto auto scoperto:

- Posto auto scoperto di superficie utile di circa:

12,50 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO B8 CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
[1] Cantina interrata				
Cantina interrata	S.E.L.	7,00	100%	7,00
Superficie Commerciale cantina mq				7,00
[2] Posto auto scoperto				
Posto auto scoperto	S.E.L.	12,50	100%	12,50
Superficie Commerciale posto auto mq				12,50
Parti condominiali già ricomprese				

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

Il complesso residenziale in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia è stato realizzato su un'area interessata dal Piano Particolareggiato denominato “44” tra via E. Natali e via Camerate.

Tale intervento, regolamentato dalla Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 44 e la cessione di aree gratuite redatta dal Notaio Santosuosso in data 01.03.2005, è stato realizzato a partire dal 20.10.2005.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili così come attualmente rilevabili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo dello stesso.

Negli archivi comunali sono state rinvenute le pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso immobiliare così come di seguito elencate:

1 – Permesso di Costruire n. 26 del 13.05.2005 Prot. 14970 PE 165/2005 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia era relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie all'interno del Comparto P.P 44 come previsto dalla Convenzione Urbanistica sopra citata e dai progetti allegati al Piano Particolareggiato n. 44. I lavori, iniziati il 06.07.2006, prevedevano la realizzazione di strutture sportive pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale (nuovi campi da calcio e relativo parcheggio in località S. Andrea, illuminazione campo da calcio, impermeabilizzazione e copertura tribune esistenti e realizzazione di uno spazio musica giovani nel centro sportivo comunale di S. Vigilio, oltre che la realizzazione delle opere primarie come la sistemazione di via E. Natali e via Camerate, la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico sul fronte via E. Natali, fognature acque bianche e nere,

illuminazione pubblica, reti elettriche MT, rete telefonica, rete acquedotto, rete gasdotto, teleriscaldamento e la sistemazione del verde.

2 – Denuncia di Inizio Attività Prot. 309 del 27.07.2206 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia era relativa alla costruzione cabina elettrica nell'angolo nord-ovest del mappale 208 lungo via E. Natali. Il progetto prevedeva la realizzazione di un manufatto di dimensioni 3,70mx3,70m e altezza 2,50m i cui lavori sono iniziati in data 28.05.2007 e terminati in data 27.08.2007. Su tale manufatto è stata successivamente costituita servitù industriale e l'esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica.

Relativamente a tale pratica edilizia risulta anche la richiesta del certificato di agibilità del 29.08.2007, la dichiarazione di conformità del progettista, il certificato di collaudo.

3 – Denuncia di Inizio Attività Prot. 15988 del 14.05.2008 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia era in variante al progetto iniziale relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (PdC n. 26 del 13.05.2005) i cui lavori sono terminati in data 06.07.2006.

Relativamente a tale pratica risulta anche il collaudo di tali opere approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 in data 02.07.2008.

4 – Permesso di Costruire n. 60 del 07.10.2005 Prot. 30960 PE 250/2005 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia era relativa alla costruzione di un complesso residenziale per il cui progetto sono state seguite le prescrizioni espresse nella delibera della G.R. Lombardia n. VII/16821 del 09.03.2004 che sostanzialmente prevedevano la concentrazione delle volumetrie sul fronte nord del comparto, il potenziamento della dotazione a verde, anche privato, di supporto alle attrezzature sportive, lo sviluppo di una tipologia edilizia in linea tesa ad armonizzarsi nel contesto esistente.

Il progetto pertanto prevedeva la realizzazione di un edificio la cui distribuzione planimetrica costituiva una corte con case in linea servite da scale interne condominiali, sviluppate su due o tre piani fuori terra.

5 - Permesso di Costruire n. 20 del 18.04.2007 P.E. n. 476/2006 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia era relativa alla costruzione della piscina condominiale. Il progetto prevedeva la realizzazione di una piscina condominiale nella parte sud-est del lotto di dimensioni 20mx10m con struttura in c.a. con rivestimento in PVC i cui lavori sono iniziati in data 28.05.2007 e si sono conclusi il 05.02.2008. Attorno alla vasca erano previsti spazi pavimentati adibiti a solarium, docce di servizio ai bagnanti e coperture a gazebo.

6 – Denuncia di Inizio Attività Prot. 36738 del 18.12.2007 P.E. n. 482/2007 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia era in variante al progetto iniziale e prevedeva la variazione della quota d'imposta degli edifici, alcune modifiche nella distribuzione interna delle tramezze degli alloggi, modifiche nelle dimensioni di alcune finestre.

Relativamente a questa pratica edilizia risulta anche il **Certificato di Agibilità del 12.03.2009 prot. 7953 (Allegato 3.7)** per il cui rilascio sono stati prodotti i seguenti documenti:

- Autorizzazione allo scarico;
- Certificato di Prevenzione Incendi;
- Dichiarazione di conformità del progetto del 29.01.2008;
- Progetto impianto idrotermosanitario- termico- climatizzazione;
- Attestato di qualificazione energetica del 13.06.2008;
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto termoidraulico;
- Certificazione di impianto rilevante ai fini della sicurezza antincendio;
- progetto impianto antincendio;
- Approvazione VVFF del progetto antincendio prot. 32312 del 28.09.2005;
- Relazione tecnica Legge. 10 del 09.01.1991

I lavori si sono conclusi in data 18.01.2008.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente le unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si riporta a seguire uno stralcio della planimetria di progetto con indicazione dei posti auto in oggetto e della pianta di progetto ultime in atti.

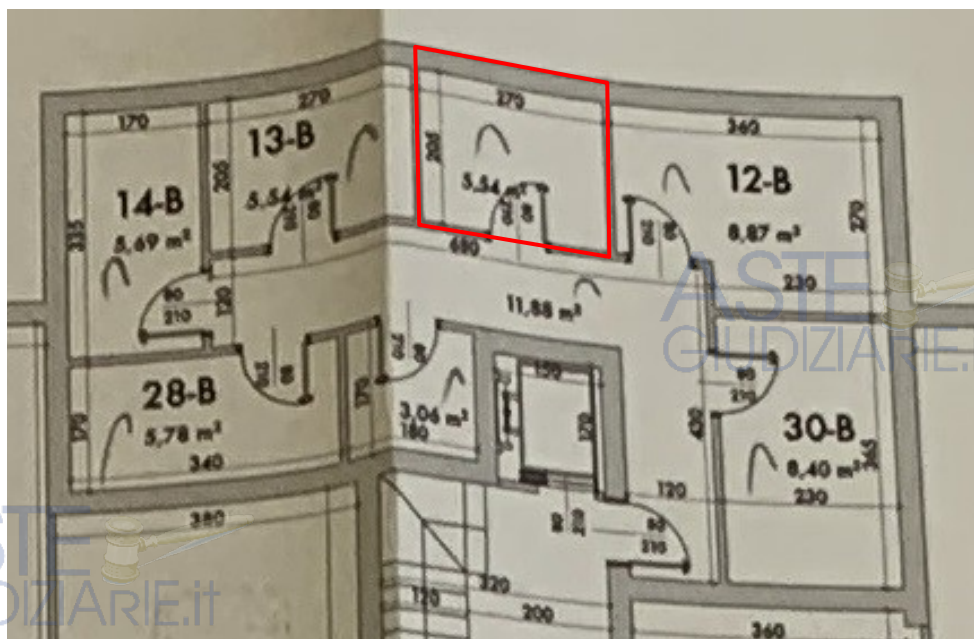


Figura 13: Estratto planimetria generale D.I.A. Prot. 36738 del 18.12.2007 con indicazione delle u.i. in oggetto

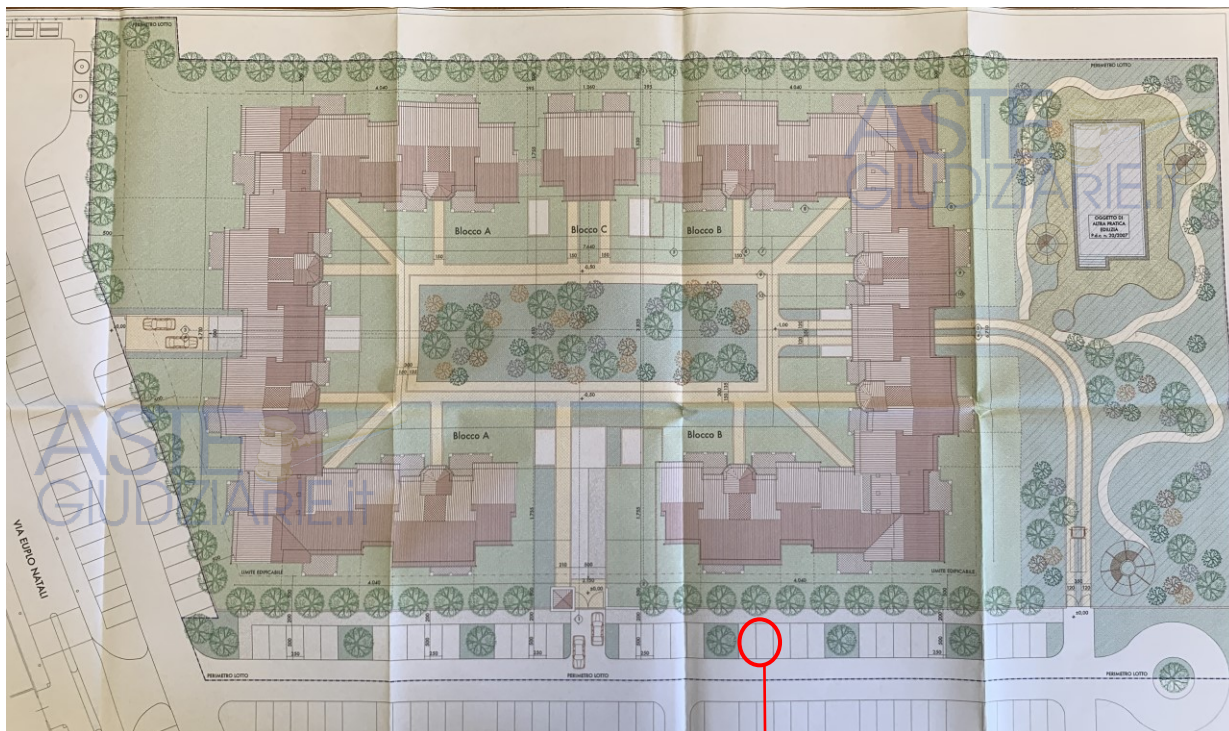


Figura 14: Estratto planimetria generale D.I.A. Prot. 36738 del 18.12.2007

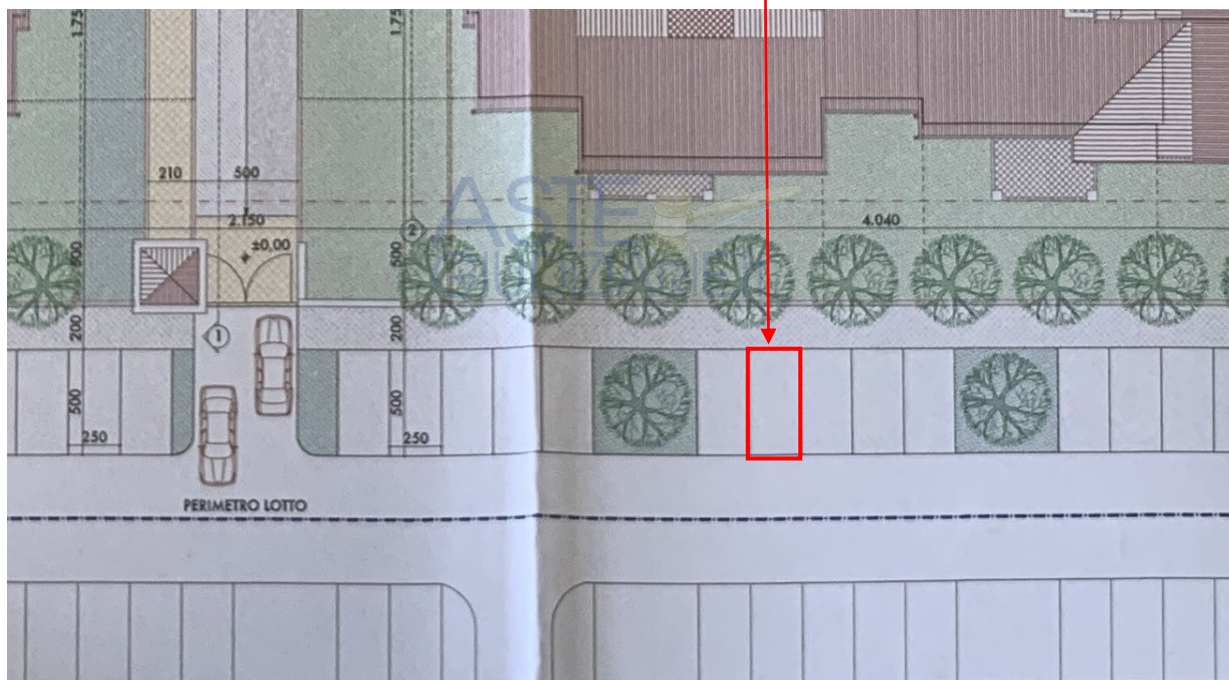


Figura 15: Estratto planimetria generale D.I.A. Prot. 36738 del 18.12.2007 con indicazione delle u.i. in oggetto

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

☒ Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 71 del 02.12.2022

Il mappale 207 sub. 4 e 75 del fg. 36 Censuario di Concesio con il quale sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

"R1 – AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 25.

I mappali 206-208 del fg. 36 Censuari di Concesio, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in ambito:

"SP02-03 – PARCHEGGIO DI ACCOGLIENZA". Nello specifico il mappale è identificato con il codice SP 02-03/134.

Tali destinazioni urbanistiche sono visibili negli estratti del P.G.T. vigente. **(Allegato 2)**

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No

Convenzione urbanistica: ☒ Si ☐ No

"Convenzione urbanistica per l'attuazione di piano particolareggiato e cessione gratuite di aree" Rep. 23226/6672 del 01.03.2005 Notaio Fabrizio Santosuosso **(Allegato 5.2)** con cui il Comune di Concesio autorizza i lottizzanti "Omissis" e "Omissis" a procedere alla lottizzazione delle aree in Concesio secondo quanto indicato nel Piano Particolareggiato n. 44. I lottizzanti, si impegnano a realizzare le strutture sportive pubbliche da cedere alla Amministrazione e a cedere gratuitamente al Comune di Concesio le aree su cui sorgeranno le strutture sportive oggetto della convenzione.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: ☐ Si ☒ No

Vincoli ambientali: ☐ Si ☒ No

Vincoli paesaggistici: ☐ Si ☒ No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola T01b
- Piano dei Servizi – Tavola T01bPS – Ambiti dei servizi pubblici o di interesse pubblico
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 25
- Piano dei Servizi – Estratto N.T.A.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate al Denuncia di Inizio Attività del 18.12.2007 Prot. 36738 P.E 482/2007. e sulla base dei rilievi eseguiti non sono emerse difformità relativamente alle unità immobiliari oggetto di compravendita (cantina e posto auto).

Si evidenzia tuttavia che relativamente alle parti comuni all'intero complesso immobiliare, in particolare con riferimento alle aiuole comuni e ai passaggi pedonali esterni (marciapiede e strada privata) identificati catastalmente con i subb. 182 e 183 del mappale 207, sono state rilevate alcune difformità realizzative

rispetto alle tavole autorizzative derivanti dalla mancata realizzazione della rotonda nella porzione terminale della strada privata. Si rileva inoltre, in lato nord-est del lotto, un diverso tracciato della recinzione di confine che suddivide gli attuali sub. 10 e 181 del mappale 207, quest'ultimo subalterno esterno al complesso edificato.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- ☒ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle unità immobiliari in oggetto (cantina e posto auto scoperto)
☐ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle unità immobiliari in oggetto

Si evidenzia tuttavia la non regolarità relativamente alle parti comuni all'intero complesso immobiliare, opere difformi di modesta entità per i quali dovrà essere però presentata pratica edilizia in sanatoria.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 31.03.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. (**Allegato 1.8**)

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 17.01.2008.

Dal confronto eseguito non sono state riscontrate irregolarità inerenti alle unità immobiliari in oggetto (cantina e posto auto).

Si evidenzia tuttavia che relativamente alle parti comuni all'intero complesso immobiliare, in particolare con riferimento alle aiuole comuni e ai passaggi pedonali esterni (marciapiede e strada privata) identificati catastalmente con i subb. 182 e 183 del mappale 207, sono state rilevate alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

☒ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto (cantina e posto auto scoperto)

☐ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto.

Si evidenzia tuttavia la non regolarità relativamente alle parti comuni all'intero complesso immobiliare, in particolare con riferimento alle aiuole comuni e ai passaggi pedonali esterni (marciapiede e strada privata) identificati catastalmente con i subb. 182 e 183 del mappale 207 per i quali dovrà essere presentata una variazione catastale.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente ai posti auto scoperti ubicati in Comune di Concesio, così censiti:

[1] Cantina interrata

Catasto Fabbricati del Comune di Concesio (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 36 - particella 207 sub. 178**

Via Euplo Natali n. 32, Piano T, Categoria C/2, 6mq, Classe 4, Rendita € 9,30

[2] Posto auto scoperto

Catasto Fabbricati del Comune di Concesio (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 36 - particella 207 sub. 160**

Via Euplo Natali n. 32, Piano T, Categoria C/6, 12mq, Classe 1, Rendita € 37,18

Alla data del 18.08.2023 i beni risultano intestati a:

"Omissis"

Con sede in Brescia, Codice Fiscale "Omissis"

Quota 1/1 proprietà

A) Anteriormente al ventennio i mappali 39, 121 e 9 del foglio 36 del Catasto Terreni di Concesio erano di proprietà di:

“Omissis”

Con sede in Brescia

Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà



ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 49137/29037 del 23.12.2000**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Eligio Conti in data 06.12.2000 Rep. 61511/19745, registrata a Brescia il 13.12.2000 al n. 7086, **compravendita di porzioni di area agricola**, con la quale “Omissis”; “Omissis”; “Omissis”, ciascuno per la quota di propria competenza e tutti assieme per l'intera proprietà cedono e vendono a favore della Società “Omissis” che accetta ed acquista in comune di Concesio le porzioni di area agricola censite nel N.C.T.R. al foglio 36 con i mappali:

39 di Ha 0.01.70 Rel. Acq. Es.

121 di Ha 0.35.85

***** Trasc. 13405/8577 del 18.03.2003**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Eligio Conti in data 27.02.2003 Rep. 64690/21398, **compravendita** con la quale “Omissis” cede e vende a favore della Società “Omissis” che accetta ed acquista in Comune di Concesio la porzione di area agricola censita nel N.C.T.R. al foglio 36 con il mappale:

9 di Ha 1.31.20



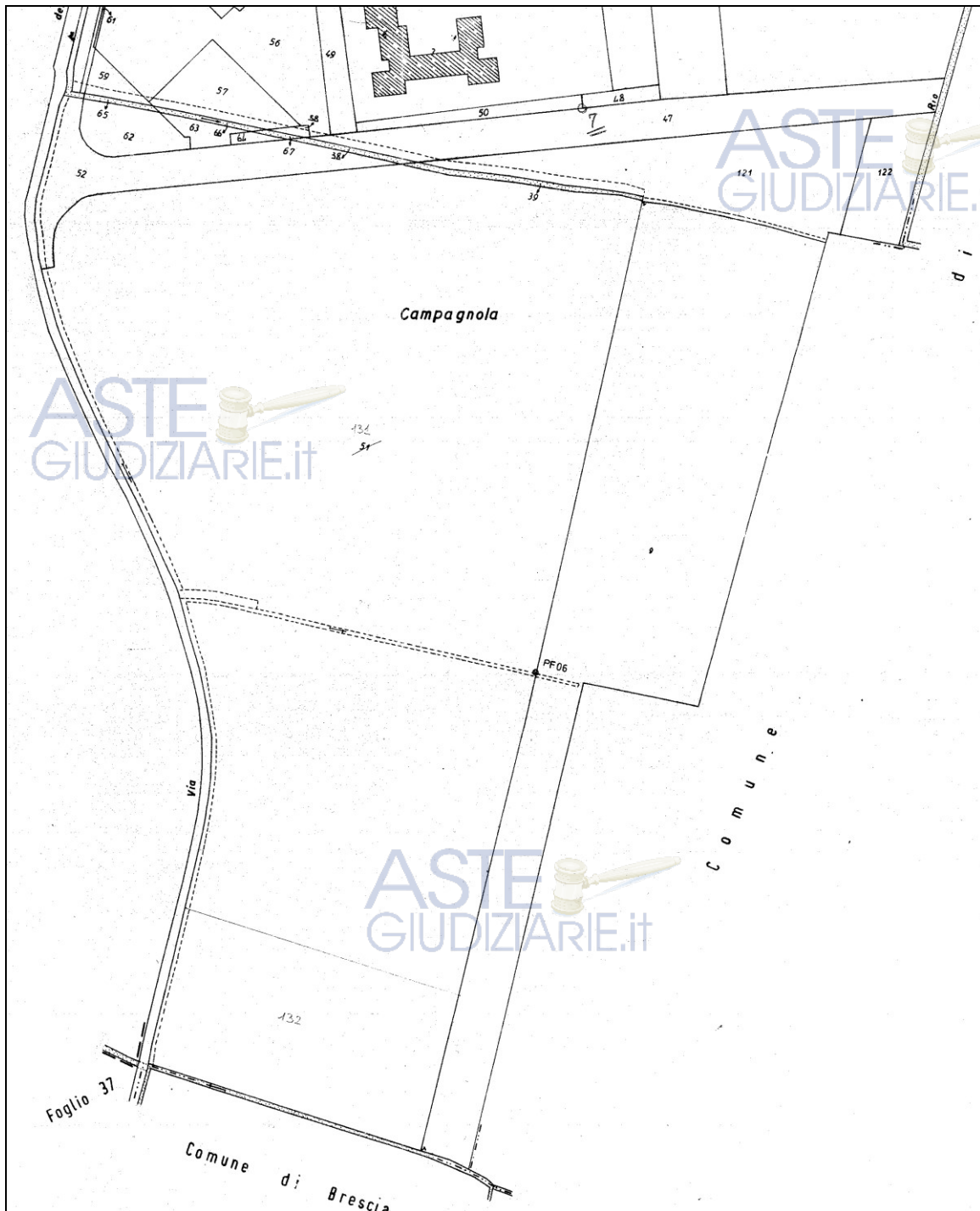


Figura 16: Estratto N.C.T.R. Fg. 36

B) Anteriormente al ventennio il mappale 131 del foglio 36 del Catasto Terreni di Concesio era di proprietà di:

“Omissis”

Con sede in Brescia

Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 23674/14760 del 16.05.2003**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Maurizio Poli in data 18.04.2003 Rep. 109918/19011, registrata a Brescia il 14.05.2003 al n. 3029 S. 1T, **compravendita** di terreno, con la quale la Società "Omissis", vende a favore della Società "Omissis" che accetta ed acquista in comune di Concesio la porzione di terreno classificata nel vigente P.R.G. parte, per circa 38.000 metri quadri in zona "E4", parte in zona "viabilità da P.R.G.", censita nel N.C.T.R. alla partita 116561, foglio 36, con il mappale: 131 di Ha 3.83.25 (ex 51/parte).

***** Trasc. 62366/36666 del 29.11.2004**

Atto Notaio Eligio Conti Rep. 66791/22668 del 25.10.2004, verbale di assemblea straordinaria della Società "Omissis" con sede in Brescia con la quale viene deliberata la **trasformazione di Società** dalla attuale forma di S.R.L. in S.P.A. deliberando altresì e dando atto che la Società risultante dalla trasformazione assumerà la nuova denominazione sociale di: "Omissis"

***** Trasc. 15609/9339 del 25.03.2005 - permuta**

***** Trasc. 15610/9340 del 25.03.2005 - costituzione diritti reali a T.O.**

***** Trasc. 15611/9341 del 25.03.2005 - costituzione diritti reali a T.O.**

Atto Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 23225/6671 del 01.03.2005, registrato a Gardone Val Trompia il 10.03.2005 al n. 36 Serie 1V, permuta e **costituzione di servitù reciproche**, con il quale:

***** Trasc. 15609/9339 del 25.03.2005 - permuta**

***** Trasc. 15610/9340 del 25.03.2005 - costituzione diritti reali a T.O.**

***** Trasc. 15611/9341 del 25.03.2005 - costituzione diritti reali a T.O.**

Atto Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 23225/6671 del 01.03.2005, registrato a Gardone Val Trompia il 10.03.2005 al n. 36 Serie 1V, permuta e costituzione di servitù reciproche (**Allegato 5.1**), con il quale:

in primo luogo: permuta

1) la Società "Omissis" con sede in Brescia cede in permuta alla Società "Omissis" con sede in Brescia, che accetta ed acquista i seguenti beni immobili situati in comune di Concesio:

a) per la piena proprietà

appezzamento di terreno censito nel N.C.T.R. al foglio 36 con il mappale:

169 di Ha 0.45.76

b) per la quota indivisa di 17/38

appezzamento di terreno censito nel N.C.T.R. al foglio 36 con il mappale:

168 di Ha 0.01.24

2) la Società "Omissis" con sede in Brescia cede in permuta alla Società "Omissis" con sede in Brescia, che accetta ed acquista i seguenti beni immobili situati in comune di Concesio:

a) per la piena proprietà

appezzamento di terreno censito nel N.C.T.R. al foglio 36 con i mappali:

155 di Ha 0.00.57

156 di Ha 0.00.10

159 di Ha 0.00.37 Rel. Acq. Es.

161 di Ha 0.00.17 Rel. Acq. Es.

b) per la quota indivisa di 21/38

appezzamento di terreno censito nel N.C.T.R. al foglio 36 con i mappali:

160 di Ha 0.00.74 Rel. Acq. Es.

154 di Ha 0.23.06

163 di Ha 0.00.02 Rel. Acq. Es.

in secondo luogo: costituzione di servitù reciproche

1) la Società "Omissis" con sede in Brescia costituisce a carico di parte delle aree site in comune di Concesio identificate nel N.C.T.R. al foglio 36 con i mappali:

156 di Ha 0.00.10

161 di Ha 0.00.17

167 di Ha 1.83.90

ed a favore di parte delle aree di proprietà della Società "Omissis", con sede in Brescia identificate nel N.C.T.R. del medesimo comune al foglio 36 con i mappali:

157 di Ha 0.00.32

158 di Ha 0.11.80

162 di Ha 0.00.40

169 di Ha 0.45.76

171 di Ha 0.91.58

servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni mezzo, nonché di qualsivoglia impianto tecnologico da esercitarsi sul tracciato evidenziato con retino giallo nella planimetria illustrativa allegata all'atto sotto la lettera "D".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

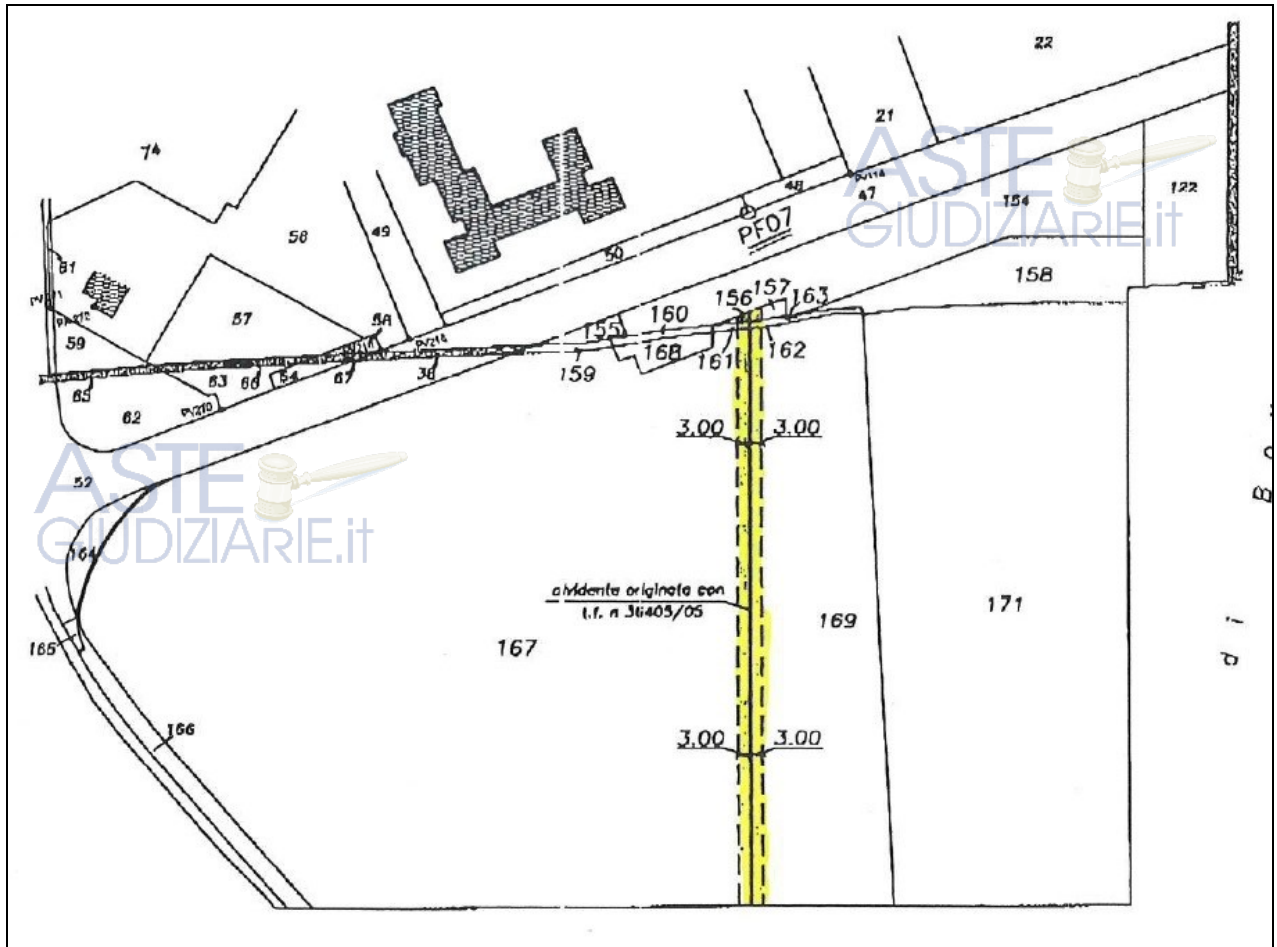


Figura 17: Estratto Allegato "D" Atto Notaio Santosuosso Rep. 23225/6671 del 01.03.2005

2) in corrispettivo la Società "Omissis" costituisce a carico di parte delle aree site in comune di Concesio identificate nel C.T. al foglio 36 con i mappali:

157 di Ha 0.00.32

162 di Ha 0.00.40

169 di Ha 0.45.76

ed a favore di parte delle aree di proprietà della Società "Omissis", identificate nel N.C.T.R. del medesimo comune al foglio 36 con i mappali:

156 di Ha 0.00.10

159 di Ha 0.00.37

155 di Ha 0.00.57

161 di Ha 0.00.17

167 di Ha 1.83.90

analoga servitù di passaggio pedonale e carroia e con ogni mezzo, nonché di qualsivoglia impianto tecnologico.



Figura 18: Estratto Fg. 36 -frazionamento

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo

Le aree di proprietà della Società "Omissis" identificati con i mappali 206-208-207 sub. 183 per le quote di proprietà ad essa spettanti risultano assoggettate alle seguenti servitù:

*** **Servitù di uso pubblico** costituita con Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano Particolareggiato n. 44 – Cessione gratuita di aree" redatta in data 01.03.2005 n. 23226/6672 di repertorio Notaio Santosuosso a carico dell'area distinta con il **mappale 208 (Allegato 5.2)**.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 10 della Convenzione Urbanistica sopra citata in cui si esplicitano le aree assoggettate a servitù:

art.10 Cessione di aree e opere – istituzione di servitù d'uso pubblico

Omissis...Costituzione di servitù ad uso pubblico:

1)Le società “Omissis”, (proprietaria per la quota indivisa di 21/38 (ventuno trentottesimi)) e “Omissis” (proprietaria per la quota indivisa di 17/38 (diciassette trentottesimi)) rispettivamente come costituite, giusta quanto sopra citato, costituiscono a titolo gratuito, e con effetto immediato, servitù di uso pubblico a carico delle aree di loro proprietà (ciascuna per i precisati diritti e complessivamente per l'intero), destinate a parcheggio in via E. Natali, in Comune di Concesio identificate al catasto di detto Comune come segue:

Catasto terreni – Foglio 36 – Mappali:

168 – di Ha 0.01.24 ...omissis...

160 – di Ha 0.00.74 ...omissis...

154 – di Ha 0.23.06 ...omissis...

163 – di Ha 0.00.02...omissis...

Le aree cedute e asservite ad uso pubblico sono individuate nella tav. U3003 (regime di aree), allegata al Piano Particolareggiato n. 44 agli atti comunali....omissis...

***** Servitù di collocazione, mantenimento ed esercizio nonché passaggio** delle condutture elettriche di collegamento costituita sulla cabina elettrica a favore di “Enel Distribuzione s.p.a.” identificata catastalmente con il **mappale 206** del fg. 36 in forza di atto redatto da Notaio Ambrosini Rep. 112217 in data 07.12.2007, perfezionato in data 20.12.2007 n. 112318/32550 sempre di repertorio Notaio Ambrosini (**Allegato 5.3**).

***** Servitù passiva di passaggio** pedonale, carraio e con ogni mezzo nonché di qualsivoglia impianto tecnologico costituita con atto di compravendita e costituzioni di servitù reciproche in data 01.03.2005 n. 23225/6671 di repertorio Notaio Santosuosso a carico della strada attualmente distinta con il mappale 207/183 (bene comune non censibile, comune a tutte le unità immobiliari del complesso) (**Allegato 5.1**)

***** Servitù attiva di passaggio** pedonale, carraio e con ogni mezzo nonché di qualsivoglia impianto tecnologico costituita con atto di compravendita e costituzioni di servitù reciproche in data 01.03.2005 n. 23225/6671 di repertorio Notaio Santosuosso a carico della strada attualmente distinta con il mappale 207/183 (bene comune non censibile, comune a tutte le unità immobiliari del complesso) (**Allegato 5.1**)

Tali spazi sono identificati con il colore azzurro (mapp. 208 -area urbana) e con il colore blu (mapp. 206 – cabina elettrica) nell'estratto mappa sotto riportato e nell'elaborato planimetrico catastale (mapp.207 sub.183).

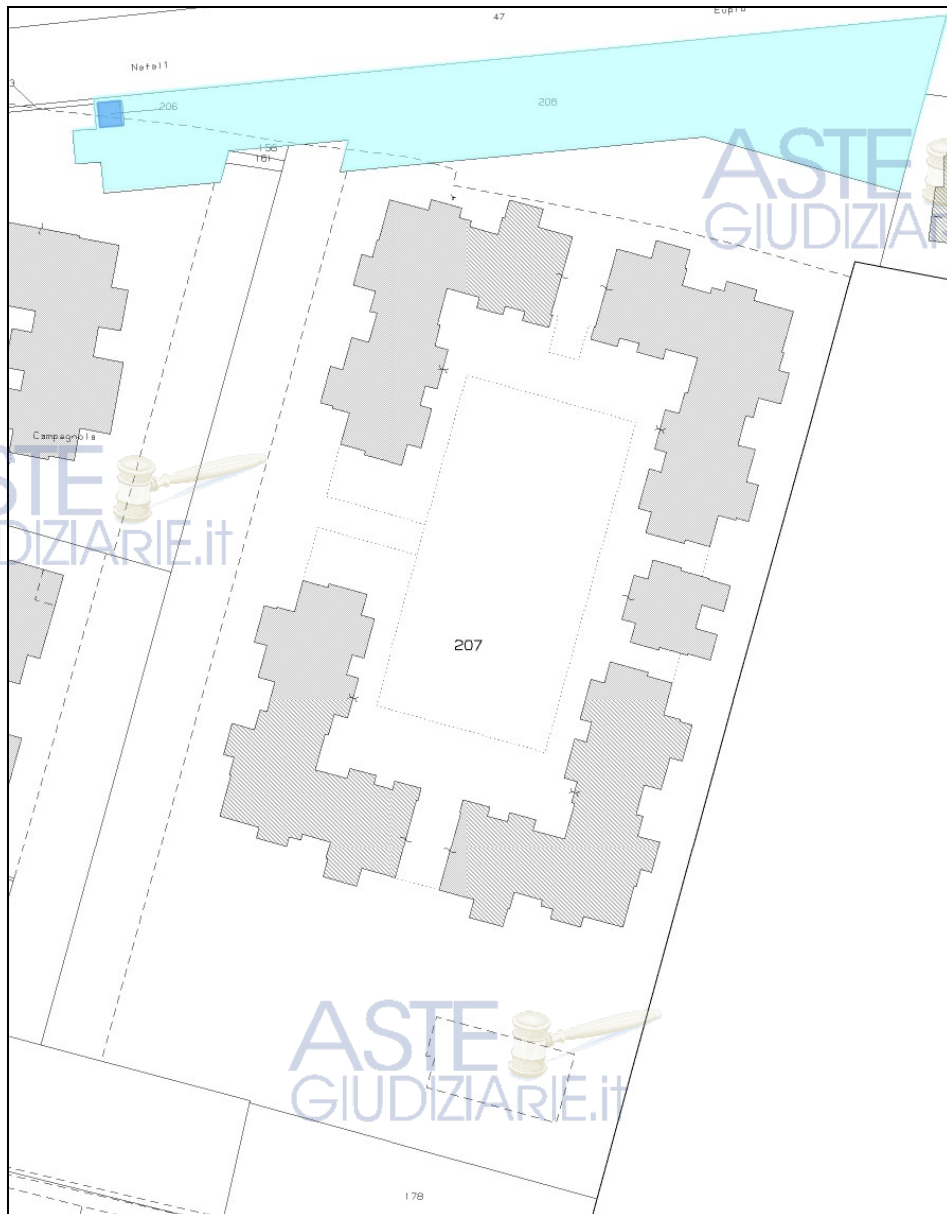


Figura 19: Estratto mappa catastale Sez. NCT Fg. 36

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari risultano ad oggi libere e di proprietà esclusiva della società “Omissis”.

A partire dalla data del 08.02.2023, corrispondente alla pubblicazione della sentenza di Liquidazione della società “Omissis” i beni ricadono nella procedura di Liquidazione Giudiziale.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato “Residenza al Parco” con parti comuni corrispondenti ai vani scale, portici, passaggi scoperti, rampe e corselli, piscina, aree verdi oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

Come specificato precedentemente, alle unità immobiliari sono state assegnate anche la quota proporzionale relativamente ai millesimi di proprietà dei mappali 206 e 208 di proprietà della Società “Omissis” corrispondenti rispettivamente alla cabina elettrica e all'area destinata a parcheggio a nord del lotto 207 lungo via Natali.

Come specificato nelle tabelle millesimali (**Allegato 7**), spettano

[1] alla cantina:

- 0,15/1000 di proprietà condominiale (part. 207 subb. 182-183)
- 0,15/1000 di 17/38 della cabina elettrica (sub. 206)
- 0,15/1000 di 17/38 dell'area urbana (sub. 208)

[2] al posto auto scoperto:

- 0,16/1000 di proprietà condominiale (part. 207 subb. 182-183)
- 0,16/1000 di 17/38 della cabina elettrica (sub. 206)
- 0,16/1000 di 17/38 dell'area urbana (sub. 208)

L'amministrazione condominiale è gestita da “Omissis” alla quale è stato richiesto copia del Regolamento Condominiale con tabelle millesimali, il conteggio aggiornato delle spese di gestione relativo alle ultime due annualità, oltre che indicazione in merito alla eventuale presenza di spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora sostenute o in merito alla presenza di eventuali cause in corso attive o passive che riguardino il condominio.

Come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale (**Allegato 7**), relativamente alla cantina e al posto auto (subb. 160-178), nel “riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2022/2023” relativo al periodo dal 01.07.2022 al 30.06.2023, le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa €21 mentre nel “riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2023/2024” relativo al periodo dal 01.07.2023 al 30.06.2024, le spese ammontano a circa € 24.

Si evidenzia a tal proposito che tutte le spese inerenti gli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell'immobile rimarranno a carico della parte acquirente, trattandosi di interventi di miglioramento dell'immobile ad oggi non ancora definiti e pagati la cui realizzazione non è stata considerata nella valorizzazione attuale dell'immobile con la presente relazione di stima.

Si riportano in allegato il Regolamento Condominiale, le spese condominiali e le tabelle millesimali.
(Allegato 7).

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

Il conteggio della quota parte delle spese condominiali relative alle ultime due annualità che dovesse rimanere in capo alla parte acquirente verrà calcolata sulla base dell'effettiva data di vendita dell'immobile.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto (posti auto) non vi sono dovuti oneri inerenti la regolarizzazione edilizia.

Rimarranno tuttavia in capo alla parte acquirente gli oneri di regolarizzazione/sanatoria edilizia sulle parti condominiali per le difformità sopra evidenziate che andranno ripartiti per le rispettive quote millesimali.

Oneri inerenti alla regolarità catastale

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto (posti auto) non vi sono dovuti oneri inerenti la regolarizzazione catastale.

Rimarranno tuttavia in capo alla parte acquirente gli oneri di variazione catastale sulle parti condominiali per le difformità sopra evidenziate che andranno ripartiti per le rispettive quote millesimali.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "Omissis", liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Iscr. 14014/3046 del 17.03.2005**

Atto Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 23399/6768 del 15.03.2005.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore: Unipol Banca S.P.A. - con sede in Bologna - codice fiscale 03719580379

a carico: "Omissis"

Somma Capitale: € 12.500.000,00.=

Somma Iscritta: € 25.000.000,00.=

Durata anni 18

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Concesio, censiti nel Catasto Terreni al foglio 36 con i mappali:

157 di Ha 0.00.32

158 di Ha 0.11.80

162 di Ha 0.00.40

169 di Ha 0.45.76

171 di Ha 0.91.58

N.B. a margine della nota di iscrizione si rilevano numerose annotazioni, fra le quali:

- Annot. 16879/2647 del 11.04.2008 – restrizione di beni

Atto Notaio Eligio Conti Rep. 70490/25161 del 27.02.2008 con il quale vengono svincolati e resi liberi i sub n.ri 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 154, 155, 156, 157, 158, **160**, 162, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, **178** e 179 del mappale 207.

- Annot. 32689/5763 del 29.07.2010 – frazionamento in quota

Atto Notaio Eligio Conti Rep. 72612/26458 del 19.07.2010, con il quale la Banca e la parte finanziata convenivano la suddivisione della quota di mutuo nr. 4 (quattro) di cui all'art. 1) dell'atto in data 10/12/2009 n. 72207/26164 di repertorio notaio E. Conti (annotato a margine dell'ipoteca in data 07.01.2010 ai n.ri 286/28), il cui debito residuo ammonta ad oggi ad Euro 3.387.000,00 in 3 ulteriori quote, delle quali:

- **la quota n. 3** (debito residuo € 3.152.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 9.190.000,00) è garantita dai sub n.ri 1, 3, 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 19, 21, 22, 24, 27, 29, 33, 35, 58, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 81, 82, 89, 90, 94, 96, 98, 103, 104, 107, 108, 109, 115, 118 e 122 **del mappale 207.**

***** Trasc. 27120/18906 del 20.06.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 27/2023 del 26.01.2023.

Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: "Omissis"

Grava, fra l'altro, sui **mappali 207 sub. n.ri 4, 33, 75, 90, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 162, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179** del foglio NCT/36 del Catasto Fabbricati di Concesio.

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note.

(Allegato 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"** nell'ambito della procedura fallimentare.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore

Il più probabile valore di libero mercato viene definito come segue:

"Il valore di libero mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;

- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Concesio (BS).

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene e sulle parti comuni del complesso immobiliare.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

-Cantina interrata	3.000 € a corpo
-Posto auto scoperto	3.000 € a corpo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene e sulle parti comuni del complesso immobiliare, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO B8						
CANTINA INTERRATA E POSTO AUTO SCOPERTO						
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Cantina interrata						
Cantina	S.E.L.	7,00	100%	7,00	a corpo	3.000,00
Sommano €						3.000,00
[2] Posto auto scoperto						
P.A. scoperto	S.E.L.	12,50	100%	12,50	a corpo	3.000,00
Sommano €						3.000,00
Parti condominiali già ricomprese						

Da cui si ottiene il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO LOTTO B8:

€ 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)

Di cui

€ 3.000,00 per la cantina (mapp. 207 sub. 178)

€ 3.000,00 per il posto auto scoperto (mapp. 207 sub. 160)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio (BS) 31.10.2023

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it