

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 85/2020



GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

GESTORE CRISI: DOTT. GUIDO MASSIMILANO RIOLDI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 30.04.2024

mapp.722/17

via Paolo Borsellino 50, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 20 RC€ 43,38

CONFINI

L'insieme delle unità immobiliari confina:

- piano terra: a nord ovest con via Paolo Borsellino, a nord est con i mappali 722/7 (graffato mapp. 711/8), a sud est con i mappali 859 e 861, a sud ovest con i mappali 722/9 (graffato mapp. 711/10);
- piano primo: a nord ovest con muro perimetrale, a nord est con i mappali 722/7 (graffato mapp. 711/8), a sud est con muro perimetrale, a sud ovest con i mappali 722/9 (graffato mapp. 711/10);
- piano interrato: a nord ovest con muro perimetrale contro terra, a nord est con i mappali 722/7 e 722/16, a sud est con corsello comune, a sud ovest con i mappali 722/9 e 722/18.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in parti uguali e in comunione legale dei beni ai coniugi [REDACTED]

con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia notaio Mario Mistretta rep 47731 del 14.06.1994, trascritto a Brescia il 09.07.1994 ai nn. 18433/13177.

In data 04.04.2023 con atto notaio Antonella Rebuffoni rep. 60933/33207 la signora [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione sulla propria quota, dona a [REDACTED] la proprietà della propria quota di ½ degli immobili in oggetto.

Successivamente con dichiarazione di successione del defunto sig.

██████████ datata 21.11.2023 la proprietà del de cuius (quota 1/2) è pervenuta agli eredi nelle seguenti quote:

- 1/3 alla signora ██████████

- 1/3 al signor ██████████

- 1/3 alla signora ██████████

Le quote pervenute in successione ai figli del de cuius sono da intendersi quali quote di proprietà gravate dal diritto di abitazione riconosciuto al coniuge ai sensi dell'art. 540 codice civile.

Pertanto attualmente la proprietà degli immobili è così suddivisa:

- diritto d'uso: quota 1/1 ██████████

- diritto di proprietà: quota indivisa di 5/6 ██████████

- diritto di proprietà: quota indivisa di 1/6 ██████████

Si precisa inoltre che:

- in data 15.04.1992 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica Notaio Mario Mistretta rep 34660/8042, trascritta a Brescia il 08.05.1992 ai nn. 14338/9779;

- l'art. 8 di tale convenzione prevedeva: *le singole unità immobiliari realizzate dalla parte cessionaria sull'area oggetto del presente atto possono essere assegnate in proprietà a persone che al momento dell'assegnazione siano in possesso dei requisiti previsti dall'11° comma dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, così come precisati con deliberazione G.C. n. 141 del 12.06.1981; i soci assegnatari degli alloggi dovranno produrre all'Ufficio Tecnico Comunale di*

Castenedolo, prima del rilascio del certificato di abitabilità dell'alloggio, salvo quanto eventualmente stabilito da disposizioni particolari di legge, apposita dichiarazione, resa ai sensi della legge n. 15/68, attestante il possesso dei requisiti richiesti alla data della deliberazione societaria di assegnazione dell'alloggio;

- *l'art. 9 di tale convenzione prevedeva: conformemente a quanto disposto dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e salvo eventuali e successive modificazioni dello stesso, la parte acquirente o i soci componenti aventi causa, assumono formale ed irrevocabile impegno a non alienare a nessun titolo gli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà con il presente atto, né a costituire su di essi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità; decorso tale periodo di tempo la Cooperativa acquirente o i soci componenti aventi causa, potranno alienare o costituire diritti reali di godimento esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati a sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione*

posto a carico del proprietario; la Cooperativa acquirente o i soci aventi causa, potranno trasferire la proprietà dell'intero fabbricato e dei singoli alloggi a chiunque o costruire su di essi diritti reali di godimento, dopo vent'anni dal rilascio della licenza di abitabilità, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune di Castenedolo della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT; detta differenza verrà valutata dall'U.T.E. e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvederà a versarla al Comune di Castenedolo; la Cooperativa acquirente proprietaria, od i soci componenti aventi causa, potranno dare in locazione il fabbricato od i singoli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune di Castenedolo la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale e secondo i criteri di cui al 16° comma dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865; il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario al Comune di Castenedolo,

indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio; gli atti compiuti in violazione delle precedenti clausole contrattuali, di cui al presente articolo, sono nulli; l'inosservanza, anche di un solo degli obblighi contrattuali, comporta di diritto la risoluzione dell'atto di cessione dell'area, con conseguente estinzione del diritto di proprietà.

- in data 05.04.2011 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica Notaio Mario Mistretta rep 72115/20525, trascritta a Brescia il 03.05.2001 ai nn. 16088/10639 con cui viene convenuto e stipulato che:

- *la validità della convenzione stessa è di anni 13 a decorrere dalla data di stipula;*
- *art. 4: durante la validità della convenzione il prezzo di cessione degli alloggi di proprietà dei signori retro individuati identificati con i mappali di cui alle premesse dovranno essere calcolati applicando al prezzo massimo di cessione risultante dall'atto notarile di acquisto della proprietà dell'immobile la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione che viene modificata con il presente atto; ai fini della determinazione del prezzo di cessione potranno essere considerate le eventuali migliorie regolarmente documentate apportate all'alloggio della parte cessionaria; le predette rivalutazioni dovranno essere effettuate con frequenza non*

inferiore al biennio;

- *art. 5: gli alloggi potranno essere locati durante il periodo di validità della convenzione con le seguenti modalità: il valore locativo coincide con il prezzo di vendita dell'alloggio e le sue revisioni nel tempo così come definito nel precedente articolo; il canone di locazione annuo non deve superare il 3,85% del valore locativo; il canone verrà adeguato con frequenza non inferiore al biennio in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula del contratto di locazione;*
- *art. 13: la presente convenzione sostituisce le pattuizioni incompatibili di cui alla convenzione rogata con atto in data 15.04.1992 ai nn. 34660/8402 di rep, in particolare si intendono **soppressi gli articoli 8) e 9) della precedente convenzione.***

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza e alle convenzioni richiamate.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di villetta a schiera con giardino e autorimessa sita in via Paolo Borsellino 50 a Castenedolo nella zona nord del centro abitato

comunale caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati residenziali.

Gli immobili sono facenti parte di un edificio residenziale di tipologia a schiera realizzato nell'ambito di un P.E.E.P. negli anni novanta che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e un piano interrato adibito a cantine e autorimesse che unitamente ad un secondo corpo di fabbrica costituiscono un unico condominio denominato [REDACTED]

Alla villetta si accede mediante il cancello pedonale (civico n. 50 di via Paolo Borsellino) attraversando il giardino privato. L'ingresso al piano terra conduce direttamente al soggiorno con camino dove, tramite un corridoio si raggiunge la cucina e un bagno. Dalla cucina è possibile accedere al giardino esclusivo posto sul retro dell'abitazione rispetto all'ingresso.



sovrapposizione estratto mappa - ortofoto (geoportale Provincia di Brescia)

Tramite scala interna si accede al piano primo dove sono ricavate n. 3 camere, n. 1 corridoio sul vano scala e n. 1 bagno. Due camere al piano primo sono dotate di balconi posti in lato nord ovest e sud est. Sempre dalla scala interna si accede al piano interrato dove è presente una lavanderia e l'autorimessa con basculante automatica che si affaccia sul corsello interrato comune con accesso carraio su via Paolo Borsellino.

La villetta a schiera ha una superficie complessiva pari a circa mq 165 di cui mq 65 al piano terra, mq 60 al piano primo e mq 40 al piano interrato. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica e in battuto di cemento al piano interrato, serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane, pareti interne intonacate e tinteggiate, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano e caloriferi.

La proprietà è completata da:

- un giardino esclusivo in lato nord ovest e sud est di circa complessivi mq 105;
- n. 2 balconi in lato nord ovest e sud est di circa complessivi mq 7,5;
- n. 1 autorimessa direttamente accessibile dal piano interrato dell'abitazione di mq 20 catastali;
- n. 1 spazio di manovra esclusivo antistante l'ingresso dell'autorimessa di circa mq 4,5;
- n. 1 sottotetto dichiarato non praticabile, a cui non si è avuto accesso.

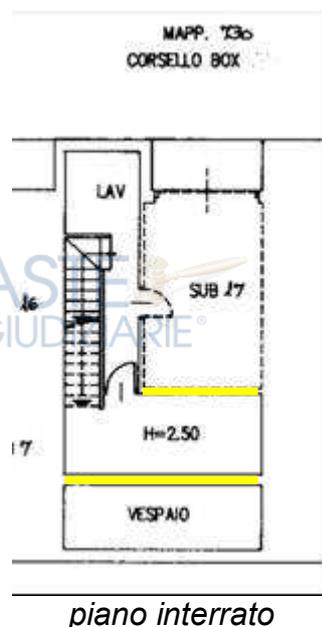
Le unità immobiliari in oggetto sono occupate dai proprietari.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili in oggetto è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

- al piano interrato è stata demolita (linea gialla) la tramezza di separazione tra la cantina e l'autorimessa;
- al piano interrato è stata demolita (linea gialla) la tramezza di separazione tra la cantina e il vespaio aumentando la superficie di circa mq 10.



Si evidenzia che per una puntuale verifica delle difformità catastali individuate è necessario procedere mediante rilievo strumentale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Castenedolo si è accertato che il fabbricato di cui sono facenti parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza di:

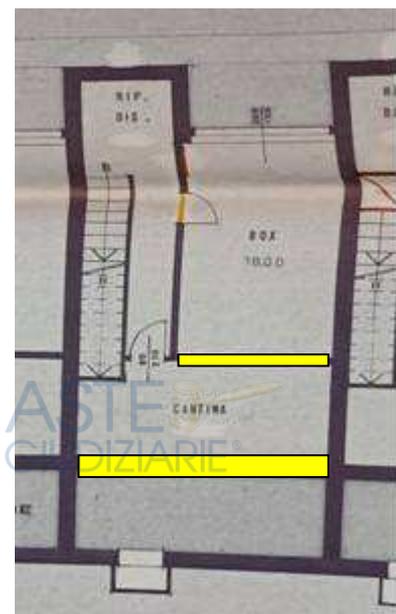
- convenzione urbanistica del 15.04.1992 Notaio Mario Mistretta rep 34660/8042, trascritta a Brescia il 08.05.1992 ai nn. 14338/9779;
- concessione edilizia n. 502 RC e n. 17 prot. del 15.01.1992 rilasciata a [REDACTED] per costruzione edificio residenziale a schiera (n. 18 alloggi) lotto n. 4 P.E.E.P.;
- autorizzazione del 22.11.1993 prot. 11983 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per le varianti richieste alla concessione edilizia n. 502 del 15.01.1992;
- comunicazione di opere interne del 18.02.1993 prot. 1888 presentata da [REDACTED]
- certificato di abitabilità del 03.10.1994 n. 12059 prot e n. 11983/93 pratica inerente la concessione edilizia n. 502 del 15.01.1992 e la variante n. 11983 del 1993.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

- al piano interrato è stata demolita (linea gialla) la tramezza di

separazione tra la cantina e l'autorimessa;

- al piano interrato è stata demolita (linea gialla) la tramezza di separazione tra la cantina e il vespaio aumentando la superficie del piano di circa mq 10.



Si evidenzia che per una puntuale verifica delle difformità urbanistiche individuate è necessario procedere mediante rilievo strumentale.

STIMA

Il listino immobiliare Probrixia espone per immobili residenziali in Comune di Castenedolo i seguenti valori unitari:

Zona: Castenedolo		
	Massimo	Minimo
Nuovo	2.200 €/Mq.	2.020 €/Mq.
Recente	1.840 €/Mq.	1.480 €/Mq.
Agibile 1:	1.125 €/Mq.	765 €/Mq.
Agibile 2:	695 €/Mq.	620 €/Mq.
Da ristrutturare:	550 €/Mq.	480 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,64 %	2,8 %

Considerando che:

- si tratta di una villetta a schiera realizzata negli anni novanta nell'ambito di un P.E.E.P. con finiture interne originarie;
- gli immobili sono ubicati nella zona nord del centro abitato del Comune di Castenedolo;

e viste le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, vetustà,

si ritiene congruo valutare le unità immobiliari in oggetto in ragione di 1.100 €/mq da applicare alle superfici degli ambienti realizzati sulla base di autorizzazioni edili (non viene quindi computata la superficie del vespaio del piano interrato).

Nella seguente tabella viene esposta la valutazione delle unità immobiliari:

foglio	mappale e sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	€
6	722/8 + 711/9	abitazione piano terra	65	100%	154,5	900,00	139.050,00
		abitazione piano primo	60	100%			
		abitazione piano interrato	30	40%			
		balconi piano primo	7,5	30%			
		giardino	105	5%			
	722/17	autorimessa	20	50%			

A tale valore, attribuibile agli immobili in condizioni di libero mercato, è necessario detrarre il valore del diritto di abitazione (paragonabile al diritto di usufrutto) della signora [REDACTED] di anni [REDACTED] sull'intera proprietà pari a € 27.810 considerando l'attuale tasso di interesse legale del 2,50% e il coefficiente moltiplicatore pari a 8.

Il valore della proprietà gravata dal diritto di abitazione delle unità

immobiliari in oggetto è pari a € 111.240,00 (€ 139.050,00 - € 27.810,00) e pertanto il valore della quota di 1/6 di proprietà della signora [REDACTED] è pari a € 18.540,00 (€ 111.240,00 / 6) che viene ridotto del 20% perché trattasi di quota indivisa e di un ulteriore 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura forzosa senza garanzia del bene venduto ottenendo così la stima arrotondata

**VALORE QUOTA INDIVISA DI 1/6 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ
GARVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DI UNA VILLETTA A
SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA IN VIA PAOLO
BORSELLINO 50 A CASETENDOLO (BS) € 11.000,00**

(diconsi euro undicimila)

Brescia, 30.04.2024

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- allegato 1 estratto mappa
- allegato 2 schede catastali
- allegato 3 planimetrie catastali
- allegato 4 atto di provenienza
- allegato 5 pratiche edilizie
- allegato 6 convenzioni urbanistiche
- allegato 7 documentazione fotografica



[Handwritten signature]