



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

FALLIMENTO N. 165/2008

GIUDICE DELEGATO:

Dott.

CURATORE:

Dott.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DELL'ABITAZIONE CON ACCESSORI E PERTINENZE CADUTA NELLA PROCEDURA
UBICATA IN VIA DOSSI A MILZANO (BS)**

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. [REDACTED] cat. II, con studio a [REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe.

Precisazione preliminare

il presente elaborato peritale ha per oggetto unicamente l'abitazione con accessori in Milzano (Bs), lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri beni immobili.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 3 – ABITAZIONE CON ACCESSORI E PERTINENZE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	7
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	11
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	13
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	14

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe situati in Milzano (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
NUDA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON BOX AUTORIMESSA IN VIA DOSSI A MILZANO (BS)	Appartamento a piano terra con accessori e box autorimessa al piano seminterrato	138,00	€ 1.200,00	€ 165.600,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 165.600,00
	DECURTAZIONI			
	Valore del diritto di usufrutto spettante a soggetto terzo (vd. Paragrafo 3.5.b)			30% € 49.680,00
	Abbattimento per vendita di diritti parziali diversi dalla piena proprietà (vd. Paragrafo 3.5.b1)			30% € 34.776,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)			10% € 8.114,40
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 528,99 € 73.000,00

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe

essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un LOTTO UNICO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.**

§ 3 – ABITAZIONE CON ACCESSORI E PERTINENZE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della nuda proprietà degli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Milzano (Bs) con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MILZANO(BS) VIA DOSSI n. SNC Piano S1-T	NCT/6	631	1	Cat.A/2	03	6 vani	Euro: 260,29
MILZANO(BS) VIA DOSSI n. SNC Piano S1	NCT/6	631	5	Cat.C/6	03	33 m ²	Euro: 46,02

Con diritti sul subalterno 8, BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) ai subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, con le precisazioni riportate nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

Quota di 1/3 della piena proprietà dell'area adibita a scivolo carraio, con le precisazioni riportate nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6), individuata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MILZANO(BS) VIA DOSSI n. SNC Piano T	NCT/6	631	10	Cat.F/1		49 m ²	Euro:

Quota di 1000/1000 dell'area in parte confusa con la viabilità pubblica, esterna alle recinzioni, citata in alcuni atti successivi alla costruzione del complesso immobiliare stipulati dalla Fallita come "area deputata al pubblico transito", comunque mai ceduta al Comune con atto pubblico, con le precisazioni riportate nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6), individuata al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Milzano (Bs) con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MILZANO(BS) VIA DOSSI n. SNC Piano T	NCT/6	631	4	Cat.F/1		52 m ²	Euro:

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- n. 2 planimetrie catastali (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 2)

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si inserisce di seguito un'immagine estratta dalla mappa NCT.



Confini da nord in senso orario

Gli immobili formano un unico corpo, autonomo da cielo a terra, così coerenziato al piano terra: prospetto su corte comune sub. 8; prospetto su area scoperta di cui al sub. 2, appartamento sub. 3, vano scala e area scoperta sub. 2; area scoperta sub. 4 con al di là via Dossi; scivolo carraio in comproprietà di cui al sub. 10 e ancora prospetto su corte comune sub. 8.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame sono ubicati in via Dossi, nella zona sud-est del centro abitato di Milzano, comune di modesta importanza della provincia di Brescia (circa 1.700 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 40.

La zona è urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Trattasi di un fabbricato composto da tre appartamenti di civile abitazione con relativi box autorimessa.

Quello in esame occupa la porzione ovest e si sviluppa su due livelli di piano, di cui uno seminterrato, collegati da una scala interna.

Ha accesso pedonale autonomo dal civico 7/E di via Dossi.

La strutture, appaiono solide, ben dimensionate e, ad un esame visivo, prive di evidenti segni di dissesto.

Le finiture esterne si trovano in uno stato d'uso, di conservazione e di manutenzione da considerare sostanzialmente normale in funzione della tipologia e della vetustà dell'edificio.



Ortofoto con mappa - Fonte/Proprietà: Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA)

La distribuzione interna del piano terra è organizzata come segue: soggiorno con portico in lato sud; cucina; disimpegno; servizio igienico e due camere da letto.

Al piano interrato si trovano invece due ampi locali, una lavanderia e l'autorimessa.

Le finiture principali consistono in:

- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali compresi il bagno e la lavanderia (anche i rivestimenti);
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante cieche di oscuro in legno verniciato;
- serramenti interni in legno tamburato con maniglie di tipo standard;
- portoncino di ingresso blindato;
- citofono;
- il servizio igienico è dotato di lavabo, di water, di bidet e di vasca, con rubinetti miscelatori;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti di tipo standard;
- alcuni spazi sono raffrescati da split con motore esterno;

- impianto televisivo con antenna TV.

Le finiture suddette si trovano in uno stato di conservazione e di manutenzione da considerare discreto ai fini estimativi.

Tutti i locali abitabili sono sufficientemente e razionalmente aeroilluminati ed hanno altezza interna pari a m 2,70.

Il box autorimessa è accessibile dalla corte comune di cui al sub 8, dopo avere percorso lo scivolo carraio sub. 10.

Ha pianta rettangolare, una superficie sufficiente per ricoverare anche autoveicoli di grosse dimensioni (es. suv o station wagon) e finiture molto semplici: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in piastrelle di ceramica; porta basculante in metallo zincato (non automatizzata); impianto elettrico esterno posizionato sottotraccia.

L'altezza del box è pari a circa m 2,40, come gli altri locali del piano seminterrato.

All'appartamento è connessa un'area scoperta esclusiva tenuta per la maggior parte a verde, con percorsi pedonali e marciapiedi per l'accesso alla casa e sul perimetro del fabbricato, ben delimitata da recinzione con muretto di base e sovrastante cancellata in profilati di ferro verniciati, gli compete altresì una piccola porzione triangolare di area pavimentata in battuto di cemento di fronte all'ingresso dell'autorimessa.

Alle unità in esame spetta anche quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e comunque di quelle risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni allegati alla presente col n. 2.

Si precisa che quando era ancora in bonis, la Fallita ebbe a stipulare una serie di atti (per garantire al possibilità di accedere all'area di cui al confinante mapp. 341 (area edificabile) passando dai subalterni 4, 8 e 10 del mappale 631 (individuabili nell'elaborato planimetrico allegato alla presente assieme al relativo elenco subalterni col n. 2), come verrà anche riportato, assieme agli estremi di detti atti, nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

Il subalterno 4 è un'area non esattamente identificabile poiché confusa con la pubblica via, esterna alle recinzioni e con fondo in asfalto.

I subalterni 8 e 10 sono rispettivamente la zona comune di accesso alle parti esclusive del piano seminterrato e lo scivolo carraio che collega la strada al sub. 8; entrambe hanno fondo in battuto di cemento.

Determinazione della superficie commerciale ai fini estimativi

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, riportate nella tabella seguente sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali reperite dallo scrivente (allegato n. 1).

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, applicati dallo scrivente tenendo opportunamente conto della situazione reale del caso di specie.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Appartamento	84,00	1,00	84,00
Balcone	3,80	0,20	0,76
Portico	7,40	0,30	2,22
Accessori a p. semint.	47,00	0,50	23,50
Box autorimessa	38,00	0,50	19,00
Aree scoperte	86,50	0,10	8,65
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			138

Nella superficie ragguagliata di cui sopra vengono escluse le aree individuate dal subalterno 10, in quanto sostanzialmente configurantesi come un'area comune priva di possibilità di godimento esclusivo, e dal subalterno 4, poichè priva di una qualunque utilità pratica essendo di fatto ormai confusa con la pubblica via.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte al momento della presente stima gli immobili sono occupati dall'usufruttuaria, come identificata nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale delle unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze);
- esistenza di agibilità attestata avente per oggetto le unità in esame.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle unità.

Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Permesso di Costruire n. 02/2005 rilasciato il 17.02.2005 per "NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE TRIFAMILIARE";
2. Permesso di Costruire n. 02/2006 rilasciato il 25.01.2006 per "VARIANTE AL PDC 02/2005 - NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE TRIFAMILIARE".

In merito all'agibilità si relazione quanto segue.

Venne presentata una domanda di rilascio di certificato di agibilità il 29.08.2006 Prot. n. 4099, relativa a tutte le unità costituenti il complesso immobiliare.

Intervenire poi da parte del Comune una richiesta di documentazione e sospensione termini in data 21.11.2006 prot. 5614, alla quale è seguito il deposito della documentazione integrativa il 20.12.2006 col Prot. n. 6068.

Non avendo l'amministrazione pubblica interrotto ulteriormente i termini, richiesto integrazioni e comunque sollevato eccezioni sono maturati i termini per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso previsto dalla legge per l'attestazione dell'agibilità.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 3.

Difformità edilizie e oneri per la regolarizzazione

Con i criteri di rilevazione e di valutazione più sopra indicati, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente, non sono state rilevate difformità edilizie che richiedano una sanatoria.

Si segnala solamente che l'altezza del piano seminterrato è pari a circa m 2,40 (come riportato nelle planimetrie catastali, anche allegate all'agibilità) pur essendo stata autorizzata pari a m 2,30.

Trattasi di difformità di importanza minore e che potrebbe rientrare nelle tolleranze attualmente previste dalla normativa, ma essendo al limite si precisa che dell'eventuale costo per le operazioni di regolarizzazione (in quanto assai contenuto trattandosi di superficie accessoria e non residenziale) si tiene già opportunamente conto in fase di valutazione in termini di minor valore del bene, per cui l'eventuale sanatoria che potrebbe rendersi necessaria sarà a carico dell'assegnatario dei beni.

Conformità catastale

La rappresentazione delle unità nelle rispettive planimetrie catastali è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente e tali da non incidere sulla loro rendita catastale.

Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T., **più precisamente nella variante approvata con D.CC. n. 18 del 27.05.2022 e pubblicata sul BURL n. 29 del 20.07.2022**, le unità in esame sono inserite in zona **"RC2 - residenziale consolidato prevalente"** normata dall'art. 44 delle N.T.A. che si riporta testualmente di seguito:

"Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato

prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato.

Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie.

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Gli ambiti sono così classificati ed individuati in cartografia di piano:

RC2 – tessuto residenziale prevalente consolidato.

44.1 – Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito RC2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona;

b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 20% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di altezza ammesso).

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011, ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

44.2 – Indici e parametri edilizi

If	RC indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.1	mc/mq	1,50 (esistente se >)
If	Riconversione diffusa indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.3	mc/mq	1,00
If	ACR/ACP indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.4	mc/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	H	ml. 10,50 (esistente se >)
H	Altezza massima interventi artt. 44.3 e 44.4	piani	n. 3

44.3 – Interventi ammessi di riconversione diffusa

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi nell'ambito RC2 (con esclusione degli ambiti ACR/ACP) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria comunque non superiore a 1,00 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio."

Fa eccezione buona parte del subalterno 4 che è inserita in zona **"Viabilità"** normata dall'art.60 delle N.T.A. del Piano delle Regole, priva quindi di qualsiasi potenzialità edificatoria.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e

monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d’asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (2024) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;

MILZANO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Ab. 1.741										
Residenziale	1.600	1.450	1.300	995	690	390	330	270	210	150
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,98%		MAX 3,87%					
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 50		MIN-MC 40					
Produttivo	570	500	430	360	290	220	200	185	170	130
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,58%		MAX 4,63%					
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 80		MIN-MQ 65					

- i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- n. 3 atti notarili stipulati nell’arco temporale di 48 mesi per immobili a destinazione residenziale stipulati nella zona in cui si trovano i beni in esame (con ricerca nei fogli 5 e 6) dai quali emergono prezzi medi e parametrati con le caratteristiche del *subject* di circa €/mq 1.200,00;

in considerazione delle caratteristiche specifiche dei comparabili rilevati e analizzati rispetto alle condizioni del *subject*, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant’altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 1.200,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative ai limiti e alle assunzioni della stima e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

b) Criteri per la stima del diritto di nuda proprietà

Poiché il diritto reale da stimare consiste nella nuda proprietà, stante la oggettiva difficoltà di operare attraverso la formula di accumulazione iniziale dei redditi che potrebbero generare gli immobili sia per la difficoltà nel determinarli (non essendo locati con un canone che funga da riferimento) sia per la definizione dei corretti tassi di capitalizzazione da adottare, si opta di procedere con la determinazione del loro valore col c.d. "metodo fiscale".

Il soggetto a cui si riferisce l'usufrutto da dedurre dal valore della piena proprietà ha un'età di 77 anni che rientra nella fascia per la quale la percentuale sull'intero è del **30% per l'usufrutto e del 70% per la nuda proprietà.**

b1) Criteri per la stima di quote diverse dall'intero

Al valore determinato dei beni si ritiene di applicare un coefficiente correttivo (di abbattimento) poiché la vendita di quote immobiliari o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda per plurimi fattori che incidono sulla possibilità di godimento pieno, immediato e/o diretto del bene, che in base alla scienza dell'estimo non è possibile determinare per via analitica e non vi è quindi altra via che quella di una sua stima di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente; nel caso in esame viene assunto nella misura del **30% del valore della nuda proprietà.**

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;

- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del “visto e piaciuto” senza possibilità di contestazione successivamente all’aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l’assegnazione dell’immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d’asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nei punti precedenti, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto “d”.

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
NUDA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON BOX AUTORIMESSA IN VIA DOSSI A MILZANO (BS)	Appartamento a piano terra con accessori e box autorimessa al piano seminterrato	138,00	€ 1.200,00	€ 165.600,00	
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 165.600,00	
	DECURTAZIONI				
	Valore del diritto di usufrutto spettante a soggetto terzo (vd. Paragrafo 3.5.b)			30%	€ 49.680,00
	Abbattimento per vendita di diritti parziali diversi dalla piena proprietà (vd. Paragrafo 3.5.b1)			30%	€ 34.776,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)			10%	€ 8.114,40
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 528,99	€ 73.000,00

Dicansi euro settantatremila/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con ultimo aggiornamento della repertoriazione al **21.08.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a

1. [REDACTED]

- ██████████ per il diritto di Usufrutto generale (1000/1000)
2. ██████████
██████████ per la Nuda proprietà (1000/1000)

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un piccolo complesso realizzato sulle aree già identificate con i mappali 339 e 340 (oggi mapp. 631) che, assieme ad altre, sono pervenute alla Fallita in forza del seguente atto:

TRASCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 40607 Registro Generale 69674

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 6728/821 del 23/12/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da ██████████

██████████ e ██████████
██████████.

Si allega con il n. 4 il titolo.

Si precisa che i subalterni:

- 4 (solo per la parte fronteggiante l'accesso e il collegamento con il subalterno 10), catastalmente AREA URBANA DI MQ 84
- 10 AREA URBANA DI MQ 49
- 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUBALTERNI 1, 2, 3, 5, 6, 7

Sono state gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'area edificabile a est di cui al mappale 341 e dell'immobile a nord individuato con il mappale 370.

Il tutto in forza dei seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 46686 Registro Generale 76372

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 4066/3175 del 23/12/2005

2) TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 46687 Registro Generale 76373

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 4066/3175 del 23/12/2005

3) TRASCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 543 Registro Generale 839

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 4116/3222 del 30/12/2005

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **21.08.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Debitrice e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 16276 Registro Generale 69675

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 6729/822 del 23/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 250.000,00 Spese € 250.000,00 Totale € 500.000,00 Durata 10 anni

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e quella di cui ai mappali 339 e 340 (oggi mapp. 631) sulla quale è stato edificato il fabbricato in parte ancora della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2430 del 01/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2431 del 01/03/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 2495 del 07/04/2008 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

2) ISCRIZIONE del 15/01/2008 - Registro Particolare 453 Registro Generale 2402

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 35200/10743 del 28/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 230.000,00 Spese € 230.000,00 Totale € 460.000,00 - Durata 20 anni

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa); viene colpito anche l'usufrutto spettante a terzi oltre ad altri beni non della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6287 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) ISCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 4580 Registro Generale 19929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2794 del 26/04/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 84.528,79 Interessi € 11.057,03 Spese € 4.414,18 Totale € 100.000,00

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9 oltre ad altri beni non della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6288 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

4) ISCRIZIONE del 13/06/2008 - Registro Particolare 6416 Registro Generale 27402

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3602/2008 del 29/05/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 86.639,25 Interessi € 7.797,53 Spese € 12.563,22 Totale € 107.000,00

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa) e del subalterno 10 (passaggio carraio) oltre ad altri beni non della Fallita.

5) ISCRIZIONE del 22/07/2008 - Registro Particolare 7929 Registro Generale 34171

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4373/2008 del 02/07/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 198.531,39 Interessi € 23.468,61 Spese € 8.000,00 Totale € 230.000,00

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e quella di cui ai mappali 339 e 340 sulla quale è stata edificato fabbricato in parte ancora della Fallita, che però all'epoca dell'iscrizione risultavano già soppressi e sostituiti dal mappale 631 e relativi subalterni.

6) TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25895 Registro Generale 42214

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9651 del 29/07/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9 oltre ad altri beni non della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6290 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

7) TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 6860 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10023 del 12/11/2008

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9.

Vincoli

Sui beni non risultano vincoli specifici oltre a quanto già relazionato nel precedente paragrafo 3.6.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente

relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 20.11.2024

L'ESPERTO

