

DOCUMENTO INTEGRATIVO AL RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Abitazione e autorimessa in edificio condominale - Comune di Bagnolo
Mella (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 401/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

Condominio "Cooperativa 28 Maggio"

Via Breda Scodella n. 2-10, Bagnolo Mella (BS)

C.F. 97005730177

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. SERGIO SCUDIERI

Via Armando Diaz n. 7, Brescia

C.F. SCDSRG55L22B157B

sergio.scuderi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

BUTTURINI ANDREA

Via Breda Scodella n. 10, Bagnolo Mella (BS)

C.F. BTTNDR75R15B157H

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

Via Armando Diaz n°13 -25010 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 0306854094

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443



Premessa

In aggiunta a quanto asserito nella perizia già consegnata circa il potenziale valore di mercato dell'immobile libero da vincoli, essendo emerso il fatto che l'immobile è tutt'ora soggetto alla Convenzione Urbanistica "per la cessione in diritto di superficie alla Cooperativa edilizia 28 Maggio di aree di piano di zona di cui alla legge 18-47-1962, n° 167 e successive modificazioni (Atto di convenzione a rogito del notaio Palombo di Leno in data 3 febbraio 1981 al n. 1013/579 di repertorio registrato a Verolanuova il 13 febbraio 1981 al n. 219 S.1, trascritto a Brescia in data 26 febbraio 1981 ai n. 4826/3697), si ritiene necessario definire anche il valore dello stesso immobile conseguente al rispetto di tutti gli obblighi convenzionali.

La prima assegnazione dell'immobile è avvenuta nel luglio 1985 (cfr documentazione di riferimento in allegato) quindi a circa due anni di distanza dalla convenzione. Nel 1998 l'immobile è stato ceduto a terzi previa autorizzazione del comune di Bagnolo Mella (Autorizzazione alla vendita degli immobili oggetto di perizia rilasciata dal comune di Bagnolo Mella in data 31 marzo 1998 al n. 3796 di prot.), suddiviso in nuda proprietà del diritto di superficie e usufrutto del diritto di superficie.

Nel 2001 la detentrica dell'usufrutto del diritto di superficie ha donato lo stesso al figlio, nonché detentore della nuda proprietà del diritto di superficie, utilizzando la medesima Autorizzazione alla vendita sopra citata.

Documentazione di riferimento (in allegato):

- Atto di convenzione a rogito del notaio Palombo di Leno in data 3 febbraio 1981 al n. 1013/579 di repertorio registrato a Verolanuova il 13 febbraio 1981 al n. 219 S.1, trascritto a Brescia in data 26 febbraio 1981 ai n. 4826/3697.
- Atto di prima assegnazione degli immobili oggetto di perizia (Atto Notaio G. Cogoli di Bagnolo Mella in data 13 luglio 1985 al n. 17586/5501 di rep. registrato a Verolanuova il 26 luglio 1985 al n. 1471 S.1, trascritto a Brescia il 30 luglio 1985 ai nn. 15169/10992)
- Autorizzazione alla vendita (degli immobili oggetto di perizia) rilasciata dal comune di Bagnolo Mella in data 31 marzo 1998 al n. 3796 di prot.
- Tabella "Numero indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - Italia" SISTAN - Sistema Statistico Nazionale, edita dalla Camera di Commercio di Milano.

Calcolo del massimo valore di vendita in base alla convenzione

- Dato il valore di prima assegnazione degli immobili effettuata nel luglio 1985, in base a quanto stabilito nella convenzione, il valore attuale va calcolato utilizzando gli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato alla data della prima assegnazione e l'ultimo indice ISTAT disponibile alla data dell'atto di vendita.

Nella presente integrazione alla perizia il calcolo viene eseguito dal primo atto di assegnazione all'ultimo valore disponibile (Luglio 1985 - Giugno 2023), valore che andrà poi aggiornato in sede di vendita effettiva in base a quando essa avverrà ed agli indici ISTAT successivi.



Sempre secondo quanto stabilito dalla convenzione, il valore come sopra determinato deve essere ridotto di una percentuale di deprezzamento stabilita in relazione all'età dell'edificio che, per edifici di oltre 30 anni di età è fissata al 30%.

Effettuando il calcolo secondo quanto espresso sopra si ottiene:

Valore di vendita in prima assegnazione (Luglio 1985): £ 38.150.000 pari a € 19.702,83

Variazione percentuale determinata dall'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato dal luglio 1985 all'agosto 2023: +210,69%

Valore di vendita modificato dall'indice ISTAT: € 19.702,83 + € 19.702,83 x 2,1069 = € 61.214,72

Deprezzamento dell'immobile per vetustà superiore ai 30 anni: -30%

Valore dell'immobile deprezzato per vetustà: € 61.214,72 x 0,70 = € 42.850,30

Valore massimo di nuova cessione come da convenzione urbanistica: € 42.850,30

Requisiti necessari all'acquisto

Si fa notare, sempre in base alla sopraccitata convenzione, anche la necessità di possedere determinati requisiti da parte del futuro acquirente. Tali requisiti sono:

- Ai sensi della legge 457/78, avere un reddito inferiore al limite attualmente stabilito dal D.d.s 4 maggio 2023 - n. 6437, Atto dirigenziale della Giunta Regionale della Regione Lombardia per la 'terza fascia', pari oggi a € 53.295,74.
- Inoltre, secondo quanto riportato dal tecnico comunale, non avere altre proprietà "adeguate alle esigenze familiari" sul territorio nazionale, laddove per adeguate alle esigenze familiari si intende di dimensioni consone al numero di componenti del nucleo familiare, ai sensi di legge.
- Inoltre, secondo quanto riportato dal tecnico comunale, essere residenti o avere l'attività lavorativa nel comune di Bagnolo Mella, o portare successivamente la residenza presso lo stesso immobile.

Costi di riscatto dell'area e di soppressione dei vincoli

- Il tecnico comunale ha anche fornito al CTU I valori di riscatto dell'area e di soppressione dei vincoli, che sono i sottostanti:

Riscatto dell'area 5.525,00 €

Soppressione dei vincoli 795,00 €

Altre autorizzazioni necessarie alla vendita



-La vendita dell'immobile deve essere formalmente autorizzata dal comune, sia per le questioni di legge legate al valore dell'immobile sia per gli aspetti legati alla sussistenza dei requisiti dell'acquirente. Si specifica che l'autorizzazione alla vendita, fatte le verifiche, è un atto emesso dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

- Il Comune deve anche formalmente esprimere la rinuncia al diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile. Si specifica che la rinuncia all'atto di prelazione necessita di una Delibera di Giunta. Si specifica inoltre che il Comune, sempre in base alla convenzione, può esercitare il diritto di prelazione all'acquisto allo stesso prezzo stabilito nell'art. 10 della convenzione stessa "Criteri per la cessione degli alloggi successivi alla prima e determinazione del prezzo".

Altre possibilità e considerazioni in merito alla vendita e al rapporto tra il valore dell'immobile così come stabilito dalla convenzione e il valore potenziale di mercato:

Stando a quanto riferito oralmente dal Tecnico Comunale al CTU, Il Comune di Bagnolo Mella potrebbe valutare anche una vendita dell'immobile a valore di mercato e non al valore desumibile dalla Convenzione, previo accordo con il futuro acquirente, purchè lo stesso futuro acquirente, sempre previa accordo con l'Amministrazione Comunale, provveda al riscatto dell'area e alla soppressione dei vincoli prima dell'acquisto dell'immobile.

Calcolo dei possibili valori di vendita

Il valore di mercato precedentemente indicato in perizia non tiene conto di una vincolistica presente sull'immobile determinata dalla convenzione a cui è soggetto.

Il superamento di detta vincolistica non è scontato e, secondo quanto sopra esposto, il valore di vendita più cautelativo è quello legato al pieno rispetto degli obblighi convenzionali, mentre il valore di vendita a libero mercato rappresenta una possibilità da verificare in sede operativa, sulla cui effettiva fattibilità non ci si può esprimere in maniera certa, sempre secondo quanto sopra esposto.

Tenendo presente le decurtazioni di valore già espresse nella perizia già consegnata (ricongiungibili a spese condominiali non saldate - per € 2.875,25 -, spese di sanatoria di cui ai capitoli 5 e 6 della perizia - per € 7.000,00) e di valore totale pari a € 9.875,25, il **Valore di vendita della piena proprietà del diritto di superficie stabilito nel pieno rispetto degli obblighi convenzionali** è pari ad € 42.850,30 - € 9.875,25 ossia pari ad **€ 32.975,05**, con la ulteriore specifica che il valore di vendita in asta, sempre sotto queste condizioni e in base alla convenzione, non potrà comunque superare l'importo di **€ 42.850,30 (Valore massimo di nuova cessione)**.

Invece, per l'ipotetica vendita a libero mercato, stante tutto quanto sopra esposto, oltre alle deduzioni già evidenziate in perizia si evidenzia una ulteriore deduzione necessaria per il riscatto dell'area e la soppressione dei vincoli, deduzione che equivale ad € 6.320,00, che dedotta dalla somma degli importi per abitazione ed autorimessa già evidenziati in perizia (per un totale di € 115.500,00) porta ad un totale **valore ipotetico di vendita della piena proprietà degli immobili (area e diritto di superficie) a prezzo di libero mercato pari ad € 109.180,00.**

Sintesi e conclusioni



- Valore di vendita della piena proprietà del diritto di superficie stabilito nel pieno rispetto degli obblighi convenzionali € 32.975,05.
- Massimo valore di vendita in asta della piena proprietà del diritto di superficie stabilito nel pieno rispetto degli obblighi convenzionali € 42.850,30.
- Ipotetico valore di vendita della piena proprietà degli immobili (area e diritto di superficie) a prezzo di libero mercato pari ad € 109.180,00 una volta riscattata l'area e soppressi i vincoli.

IL CTU

