

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.:



GIUDICE DELEGATO:

DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATRICE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA TANIA STEFANUTTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI
NEL COMUNE DI MONTICHIARI

PERITO: Ing. Mirko Bressanelli

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4980

Il Tecnico

Ing. Mirko Bressanelli

Perizia Rev. 00

Montichiari, 06 dicembre 2017

INDICE

INDICE.....	2
PREMESSA.....	3
IMMOBILE A	4
A1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini.....	4
A2 - Descrizione dell'immobile.....	4
A3 - Stato di possesso dell'immobile.....	5
A4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)	5
A5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)	5
A6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità.	6
A7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE A)	7
ALLEGATI IMMOBILE A.....	8
Allegato A1: Estratto PGT.....	9
Allegato A2: Estratto Mappa	10
Allegato A3: Visure catastali e planimetrie.....	11
Allegato A4: Pratica Edilizia	16
Allegato A5: Documentazione fotografica.....	29
Allegato A6: Certificato di collaudo.....	43
Allegato A7: Richiesta di agibilità.....	47
Allegato A8: Richiesta di licenza d'uso	49
Allegato A9: Ispezioni telematiche	51
IMMOBILE B.....	52
B1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini	52
B2 - Descrizione dell'immobile	52
B3 - Stato di possesso dell'immobile	52
B4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)	53
B5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)	53
B6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità.....	53
B7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE B).....	54
ALLEGATI IMMOBILE B.....	55
Allegato B1: Estratto PGT	56
Allegato B2: Estratto Mappa	57
Allegato B3: Visure catastali.....	58
Allegato B4: Documentazione fotografica	60
Allegato B5: Certificato di Destinazione Urbanistica.....	61
Allegato B6: Ispezioni telematiche.....	68
Allegato B7: Nota di trascrizione atto di compravendita del 04/12/1990.....	70

PREMESSA

La curatrice Dott.ssa Tania Stefanutto nominava il sottoscritto Ing. Mirko Bressanelli nato a Montichiari (BS) il 05/03/1977 con studio in Via San Felice, 55/B a Calvisano (BS) ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4980, perito estimatore per la valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà del fallimento.

Il Perito ha accettato l'incarico per nomina diretta, nel giorno 19/10/2017, dal curatore fallimentare Dott.ssa Tania Stefanutto il quale ha affidato al perito l'adempimento di redigere e consegnare al curatore una copia della stima dei beni immobili.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica.

La documentazione e le informazioni sono state raccolte presso:

- Ufficio Tecnico del Comune;
- Attraverso sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima;
- La camera di commercio – Borsa immobiliare;
- Agenzia del Territorio, ufficio provinciale del territorio;
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili di pari tipologia, nella località specifica e suoi dintorni.

Sono stati raccolti gli allegati richiamati nella relazione di stima a fondo fascicolo.

Gli immobili di proprietà del fallimento sono situati nel comune di Montichiari (BS)

I beni oggetto della presente relazione peritale sono di seguito elencati:

IMMOBILE A immobili siti in via Santellone, nel Comune di Montichiari
 NTC – Foglio 74 – Particella 55 – Subalterno 1 (abitazione)
 NTC – Foglio 74 – Particella 55 – Subalterno 2 (autorimessa)

IMMOBILE B immobili siti in via Santellone, nel Comune di Montichiari
 NTC – Foglio 74 – Particella 144 (terreno)

IMMOBILE A

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DISPOSTO SU TRE PIANI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato anteriormente al 1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione ed è collocato al di fuori del centro abitato del Comune di Montichiari in via Santellone n. 45, nelle vicinanze della cooperativa Comazoo, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale adiacente. La zona in oggetto risulta completa di tutte le reti di servizio primario. Il PGT vigente del Comune di Montichiari indica che l'immobile in oggetto di stima ricade in "Ambito residenziale zona B2 – semi intensiva" ed è disciplinato dagli articoli 69 e 69.2 delle N.T.A.

A1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini

ABITAZIONE

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.T.:

- *Foglio 74 – Particella 55 – Subalterno 1;*

Categoria A/2; Classe 4; Consistenza 9 vani; Rendita € 604,25 (seicentoquattro/25)

AUTORIMESSA

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.T.:

- *Foglio 74 – Particella 55 – Subalterno 2;*

Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 43 mq.; Rendita € 79,95 (settantanove/95)

Confini particella 55: Nord: Stessa proprietà (mapp. 145)

Sud: Strada (mapp. 312)

Est: Altra proprietà (mapp. 58)

Ovest: Altra proprietà (mapp. 50)

A2 - Descrizione dell'immobile

Immobile con destinazione d'uso residenziale costruito prima del 1967 e ristrutturato nel 1992; distribuito su tre piani fuori terra, sito in Via Santellone n. 45 Comune di Montichiari (BS). A piano terra sono presenti i locali accessori quali: ingresso, bagno, taverna, disimpegno, bagno e locale tecnico. A piano primo è presente la cucina, il soggiorno, due balconi, due camere, bagno, ripostiglio, guardaroba e disimpegno; mentre a piano secondo è presente una camera con bagno, soggiorno e soppalco con affaccio sulla terrazza. L'edificio è libero su due lati accesso da SP668, presenta un giardino esclusivo con portico e cortile comune connesso al garage, che si suddivide in piano terra e piano interrato: al piano terra è presente il garage mentre a piano interrato, con accesso mediante una botola, si trova un ripostiglio.

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

La pavimentazione esterna è in ceramica. Tutte le finestre presentano serramenti in legno con vetro doppio e sistemi oscuranti costituiti da ante in legno. La porta di ingresso è in legno massiccio.

I canali di gronda ed i pluviali di smaltimento delle acque meteoriche sono in lamiera preverniciata.

Ambienti interni. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno. I pavimenti delle stanze sono in ceramica con battiscopa in legno. I bagni dell'abitazione a piano terra e a piano secondo sono dotati di WC, bidet, lavabo e doccia, mentre a piano primo è presente la vasca idromassaggio, tutti i bagni hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica.

Il riscaldamento del fabbricato è fornito tramite radiatori in ghisa con caldaia a gas a piano terra e primo, mentre a piano secondo sono presenti dei ventilconvettori.

A3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 18/10/2017 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:

[REDACTED]

A4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Secondo le attuali norme urbanistiche sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli urbanistici.

A5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 137925 eseguita in data 05/12/2017 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **ISCRIZIONE** del 05/07/2010 – Registro Particolare 7114 Registro Generale 27934
Pubblico ufficiale Tribunale Brescia Repertorio 5253 del 29/06/2010
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- **ISCRIZIONE** del 05/08/2010 – Registro Particolare 8974 Registro Generale 34497
Pubblico ufficiale Tribunale Brescia Repertorio 16296 del 30/07/2010
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 882 del 03/02/2012 (restrizione di beni)
- **ISCRIZIONE** del 24/12/2010 – Registro Particolare 13483 Registro Generale 53522
Pubblico ufficiale Equitalia Esatri s.p.a. Repertorio 19871/22 del 30/10/2010
Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602

A6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità.

Come da "Allegato 1" il PGT vigente del Comune di Montichiari indica che gli immobili oggetto di stima ricadono in "Zona B2" (art.19.2 NTA), pertanto "Residenziale di completamento semintensiva" ed in seguito alla ricerca presso gli uffici competenti effettuata in data 16/11/2017 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e delle seguenti variazioni catastali:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 89/92** per la Ristrutturazione del fabbricato, rilasciato in data 22/05/1992;
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 207/93** per la realizzazione di Garage e cantina, rilasciata in data 28/12/1993;
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 115/94** in merito alla Variante della concessione edilizia n. 89/92, rilasciata in data 11/07/1994;
- **CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4659** per autorizzazione a variante alla concessione edilizia n. 207/93, rilasciata in data 24/06/1994;
- **CERTIFICATO COLLAUDO STATICO** depositato in data 15/11/1994 al N. 1160;
- **RICHIESTA DI AGIBILITA' E FINE LAVORI PER FABBRICATO** depositata in data 15/11/1994 al n. 24424;
- **RICHIESTA DI AGIBILITA' E FINE LAVORI PER AUTORIMESSA** depositata in data 15/11/1994 al n. 24425;
- **RICHIESTA DI LICENZA D'USO PER FABBRICATO** in data 30/12/1995, Prot. n. 25024/3379;
- **RICHIESTA DI LICENZA D'USO PER AUTORIMESSA** in data 30/12/1995, Prot. n. 25021/3379;

A seguito del sopralluogo si evidenzia la **non conformità** dello stato dei luoghi al progetto autorizzato e alle planimetrie catastali, nello specifico si è riscontrata la realizzazione di una apertura che collega la camera matrimoniale con la camera singola adiacente riadattata come cabina armadio.

Il costo della pratica edilizia in sanatoria e della variazione catastale necessari per la regolarizzazione verranno dedotti dal valore stimato nella tabella seguente.

A7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE A)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona data la difficoltà oggettiva di reperire beni immobili equiparabili.

Considerando quanto suddetto, si procede alla stima utilizzando un probabile valore di costruzione ipotizzando i costi di costruzione a nuovo dell'immobile e applicando i coefficienti di riduzione in funzione della vetustà e dello stato di conservazione.

Per la valutazione dell'immobile si è ipotizzato un valore di mercato pari a 1.550 €/mq (min. 1150 - max. 1.550) riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (1-2017) deprezzato con i coefficienti di vetustà (0,81 - immobile ristrutturato nel 1994) e di conservazione (0,87 - immobile che non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria).

VALORE DI MERCATO										
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Vetustà	Conservaz.	Valore Immobiliare
Abitazione	74	55	1	280,00	1,00	280,00	1.550,00	0,81	0,87	305.839,80 €
Locale Caldaia				25,00	0,50	12,50	1.550,00	0,81	0,87	13.653,56 €
Taverna				30,00	1,00	30,00	1.550,00	0,81	0,87	32.768,55 €
Balconi				20,00	0,25	5,00	1.550,00	0,81	0,87	5.461,43 €
Soffitta				75,00	0,70	52,50	1.550,00	0,81	0,87	57.344,96 €
Terrazza				25,00	0,30	7,50	1.550,00	0,81	0,87	8.192,14 €
Portico esclusivo				40,00	0,30	12,00	1.550,00	0,81	0,87	13.107,42 €
Cortile esclusivo				140,00	0,10	14,00	1.550,00	0,81	0,87	15.291,99 €
Cortile comune				500,00	0,04	20,00	1.550,00	0,81	0,87	21.845,70 €
Autorimessa	74	55	2	35,00	0,50	17,50	1.550,00	0,81	0,87	19.114,99 €
Ripostiglio				20,00	0,20	4,00	1.550,00	0,81	0,87	4.369,14 €
									Totale	496.989,68 €
									quota proprietà	valore
Quota di proprietà				Fig. 74, part. 55, sub. 1-2					1/2	248.494,84 €
Deprezzamento per sistemazione difformità rilevate (pratica edilizia, variazione catastale)										- 2.000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 246.000,00

(Euro duecento quarantasei mila/00)

IMMOBILE B

AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE – PARTICELLA 144, FOGLIO 11

Il mappale in oggetto, con potenzialità edificatoria residenziale, è collocato al di fuori del centro abitato del Comune di Montichiari in via Santellone n. 45, nelle vicinanze della cooperativa Comazoo, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale adiacente. La zona in oggetto risulta completa di tutte le reti di servizio primario. Il PGT vigente del Comune di Montichiari indica che l'immobile in oggetto di stima ricade in "Ambito residenziale zona B2 – semi intensiva" ed è disciplinato dagli articoli 69 e 69.2 delle Norme tecniche di attuazione come da Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

B1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini

TERRENO / AREA EDIFICABILE

Attualmente censito come segue al Catasto Terreni:

- **Foglio 74 – Particella 144;**

Qualità: Seminativo Irriguo Arborato; Classe:1; Superficie 24 are 00 ca; Deduzione: IR1A; Reddito Dominicale: 24,79 €; Reddito Agrario: 19,83 €.

Confini particella 144: Nord: Altra proprietà (mapp. 50)

Sud: Stessa proprietà (mapp. 55)

Est: Stessa proprietà (mapp. 145)

Ovest: Altra proprietà (mapp. 50)

B2 - Descrizione dell'immobile

Terreno edificabile classificato dal PGT vigente del Comune di Montichiari in "Zona B2 (art. 69.2 NTA) – Residenziale di completamento semintensiva" come da "Allegato 1".

B3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 18/11/2017 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:

[REDACTED]

*Avendo verificato che non risultano atti registrati di usufrutto e che tra le parti presenti nell'atto di compravendita che ha originato il passaggio di proprietà [REDACTED] non risulta esservi il [REDACTED] (vedi Allegato 7), **si può ritenere** che la presenza di quest'ultimo, sia

dovuta ad un refuso catastale ripetuto nei vari passaggi di intestazione. Questa tesi è anche supportata dal fatto che nelle visure storiche vi è un omonimo [REDACTED] con la stessa quota di usufrutto.

B4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Secondo le attuali norme urbanistiche sull'immobile in oggetto non gravano vincoli urbanistici.

B5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 261705 eseguita in data 27/11/2017 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **ISCRIZIONE** del 18/01/2002 – Registro Particolare 421 Registro Generale 2153, Pubblico ufficiale Vanoli Angelo Repertorio 67610 del 27/12/2001, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
- **ISCRIZIONE** del 17/08/2005 – Registro Particolare 11524 Registro Generale 45909, Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi s.p.a. Repertorio 17573/22 del 03/08/2005, Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602
- **ISCRIZIONE** del 27/08/2009 – Registro Particolare 8232 Registro Generale 38042, Pubblico ufficiale Equitalia esatri s.p.a. Repertorio 10507/22 del 19/08/2009, Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602
- **ISCRIZIONE** del 16/06/2010 – Registro Particolare 6342 Registro Generale 25136, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 4576/2010 del 03/06/2010, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 883 del 03/02/2012 (Restrizione di Beni)
- **ISCRIZIONE** del 05/07/2010 – Registro Particolare 7114 Registro Generale 27934, Pubblico ufficiale Tribunale Brescia Repertorio 5253 del 29/06/2010, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- **ISCRIZIONE** del 27/07/2010 – Registro Particolare 8281 Registro Generale 34497, Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5631/2010 del 12/07/2010, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- **ISCRIZIONE** del 05/08/2010 – Registro Particolare 8974 Registro generale 34497, Pubblico ufficiale Tribunale Brescia Repertorio 16296 del 30/07/2010, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 882 del 03/02/2012 (restrizione di beni)

B6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Montichiari, Pratica edilizia n. 778/2017 Certificato n. 129, il terreno ricade nella "Zona B2 – residenziale semintensiva".

A seguito del sopralluogo si evidenzia la **non conformità catastale** dello stato dei luoghi, nello specifico si è riscontrata la realizzazione di una piscina interrata e di un locale ripostiglio senza titolo autorizzativo.

Il costo della pratica edilizia o del ripristino allo stato di origine necessari per la regolarizzazione verranno dedotti dal valore stimato nella tabella seguente.

B7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE B)

Per la stima delle aree fabbricabili completamente urbanizzate si sono utilizzati i valori unitari (€/mc) di riferimento adottati per il calcolo ai fini I.M.U. per l'anno 2017, confrontandoli con i valori di scambio rilevati mediante indagini dirette presso gli operatori del settore agenti sul territorio e confrontandoli con i valori rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia.

Per il calcolo della volumetria massima realizzabile nelle aree edificabili oggetto di perizia si procede individuando la zona in oggetto sul PGT ed estrapolando dalle "NTA, Titolo V – Ambiti residenziali, Art. 62.9 – Zona B2 – Semintensiva" l'indice di edificabilità relativo.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO					
Annualità 2016					
				medio	
	Centro		€/mc	144	
	Chiarini		€/mc	137	
	Boschetti		€/mc	122	
	Novagli		€/mc	108	
	Bredazzane		€/mc	94	
	S. Antonio - S. Giustina		€/mc	108	
	Campagnoli		€/mc	94	
	Teotti		€/mc	94	
	Trivellini		€/mc	94	
	Ro / S. Bernardino		€/mc	122	
	Vighizzolo		€/mc	122	
	Fascia d'oro		€/mc	122	
DATI URBANISTICI (Zona B2 - Semintensiva)					
Sup. fondiaria totale	2.400,00 mq				
Indice edificabile	1,60 mc/mq				
VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO					
Descrizione	Sup. catastale mq	Indice di edificabilità	Volume edificabile	Valore unitario €/mc	Valore tot. Euro
Area edificabile Com. di Montichiari. Foglio 74, particella 144	2.400,00	1,60	3.840,00	94,00	360.960,00 €
				quota proprietà	valore
Area edificabile	Comune di Montichiari, Foglio 74, particella 144			1/2	180.480,00 €
Deprezzamento per difformità rilevate (pratica edilizia, oneri, variazione catastale)					- 10.000,00 €
(Piscina interrata e ripostiglio senza titolo autorizzativo e variazione catastale)					

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 170.000,00

(euro centosettantamila/00)