



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

### Sezione Fallimentare

**Fallimento: n. 211/2018**

**Giudice Delegato: Dott. Angelina Baldissera**

**Curatore: Dott. Gianluca Lorini**

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DELL'ESPERTO

Premesse:

Io sottoscritto arch. Matteo Facchinelli, nato a Brescia il 24.03.1977, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 2329 e con studio a Brescia in Via Saleri n. 18 (tel 338.9579064 ) veniva nominato, dal Curatore Dott. Gianluca Lorini, quale perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe.

Si procede di seguito alla descrizione analitica delle unità abitative oggetto d'inventario nonché ad una valutazione del prezzo di mercato delle stesse.

### RIEPILOGO RELAZIONE

#### **DATI TECNICI DELL'APPARTAMENTO**

Individuazioni catastali e confini.....	pag. 2/3
Certificazione energetica.....	pag. 3
Regolarità urbanistica.....	pag. 3/4
Stato di possesso.....	pag. 4

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Descrizione degli ambienti e finiture.....	pag. 4
--	--------

#### **SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI da Visure dell' Agenzia del Territorio**

Scritture pregiudizievoli.....	pag.5/6/7
--------------------------------	-----------

#### **STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Calcolo delle superfici e delle pertinenze.....	pag. 7
Metodi di stima.....	pag. 8
Comparabili.....	pag. 8



MFA ARCHITECTS

Via Giuseppe Saleri 18  
25135 - Brescia - Italia  
+39 030 8370064 - mfa@facchinelli.eu  
www.facchinelli.eu

Valore di mercato.....pag. 9

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fotografie immobile.....pag. 10/11

Firmato Da: GIANLUCA LORINI Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: d0f403





## RELAZIONE TECNICA PERIZIA A BRANDICO (BS)



### DATI TECNICI DELL'APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di stima è situato in Via Breda Alta al civico n° 36 del Comune di Brandico (Bs) e la proprietà risulta divisa al 50% in regime di separazione dei beni tra:

... ex coniuge ivi residente

#### DATI CATASTALI

Le pertinenze sono individuate al Catasto Fabbricati come segue:

- ✓ SEZ. NCT; FG. 4; MAPPALE 427; SUB. 9 In Via Breda Alta; PIANO S1-T; CAT. A/2; CLASSE 4; VANI 6,5;  
SUP. CAT. 124 mq; RENDITA CATASTALE € 335,70.

Confini dell'appartamento: nord, mappale 427 subb. 7 e 8; est, affaccio su mappale 427 sub.1 ; sud, mappale 427 subb. 10 e 11, ovest, via Breda Alta (Bs).



- ✓ SEZ. NCT; FG. 4; MAPPALE 427; SUB. 4 In Via Breda Alta; PIANO S1; CAT. C/6; CLASSE 2; SUP. CAT. 17mq;  
RENDITA CATASTALE € 17,82.

Confini dell'autorimessa: nord, mappale 427 sub. 9 ; est, affaccio su mappale 427 sub.1 ; sud, mappale 427 sub. 5, ovest, mappale 427 sub. 9

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

All'epoca dell'atto di compravendita avvenuto in data 25.07.2008 non sussisteva l'obbligatorietà di allegare l'attestato di certificazione energetica ovvero l'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 dlgs 192/2005 in quanto:

- le unità immobiliari non erano state costruite o ristrutturate in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8/10/2005 ma poco prima con PDC del 07/09/2005;
- non sono stati eseguiti sull'unità, o sui suoi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, con la richiesta di incentivi e agevolazioni fiscali di qualsiasi genere.

Prima di una ulteriore eventuale compravendita il proprietario è obbligato, a sue spese, a far redigere da un professionista l'attestato di prestazione energetica (APE) da far allegare al nuovo atto di vendita.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di stima era regolarmente pervenuto alla Società venditrice con atto di compravendita n. 67207 di rep. e n. 17356 di raccolta in data 19.07.2005 a rogito del Notaio Dott. Roberto Santarpia di Orzinuovi.

L'atto di compravendita dell'appartamento risale al 25.07.2008 n° 75958 di repertorio e n° 22440 di raccolta a rogito dello stesso Notaio Dott. Roberto Santarpia.

I lavori di costruzione concernenti l'immobile in oggetto sono stati eseguiti, conformemente al progetto presentato, con regolare Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Brandico, n. 718 prot. 2885 in data 07.09.2005.

Successivamente a questa data l'immobile non ha subito modifiche rispetto al progetto originario ad eccezione di lavori di spostamento delle tramezzature interne ed edificazione di cinte esterne per i quali è stata presentata DIA n. 2827 di prot. in data 02.08.2006.

Il certificato di agibilità è stato regolarmente rilasciato in data 25.06.2008 n. 2375 di prot.



Nell'atto al punto ARTICOLO 6) nelle garanzie si fa riferimento all'assenza di pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento, ipoteca o sequestro che ne limitano la libera disponibilità ad eccezione di un'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio S.P.I. di Brescia in data 30.01.2006 ai n.ri 4911/894 di formalità concessa in data 24.01.2006 e cancellata dallo stesso Notaio Dott. Santarpia in data 25.07.2008.

La stessa area su cui sono state costruite le unità immobiliari era assoggettata a Convenzione urbanistica.

Gli oneri e obblighi di predetta convenzione sono stati a suo tempo adempiuti con totale manleva ed esonero per la parte acquirente.

#### **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è ad oggi utilizzato dalla comproprietaria del Fallito e dai figli.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima è situato a sud-ovest del capoluogo di Provincia (Brescia) dal cui centro dista all'incirca 25 km. La zona di ubicazione dell'immobile ha un tessuto misto residenziale a capannoni in zona di campagna ed è dotata delle principali reti tecnologiche di servizi (fognatura, acquedotto, energia elettrica).

L'immobile principale di appartenenza è costituito da un blocco di 5 alloggi a schiera ad uso esclusivo residenziale e suddiviso su due piani. Ogni unità abitativa ha un accesso indipendente.

L'appartamento è disposto con esposizione est-ovest e si sviluppa su due piani: piano terra e piano interrato. Il piano terra è composto da: soggiorno con angolo cottura e affaccio su un balcone, un bagno, due camere da letto di cui una con affaccio su un balcone, ripostiglio e disimpegno. Il piano interrato è composto da cantina e bagno/lavanderia. Sono di pertinenza esclusiva della proprietà anche un portico con affaccio sul cortile privato e un box auto raggiungibile da una rampa esterna.

I locali al piano terra hanno un'altezza utile di 2,70 mt mentre quelli al piano interrato di 2,40 mt.

Le finiture interne sono tipiche delle abitazioni civili di tipo economico: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres, sanitari in ceramica bianca e rubinetti



miscelatori, serramenti in legno con ante esterne, split per aria condizionata e riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio al piano terra e ventilconvettori al piano interrato.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate in uno stato di conservazione e manutenzione ordinario.

## SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agencia del Territorio di Brescia con aggiornamento del periodo informatizzato al **15.04.2019** nell' ispezione ipotecaria (prot. di richiesta BS86269 del 2019 e ispezione n. BS 86271/3 del 2019) su immobile e pertinenza qui sotto elencati:

- ✓ Comune di Brandico (Bs) Catasto Fabbricati Sez. NCT; Foglio 4; Particella 427; Subalterno 4;
  - ✓ Comune di Brandico (Bs) Catasto Fabbricati Sez. NCT; Foglio 4; Particella 427; Subalterno 9,
- si sono reperite le seguenti informazioni:

**1. ISCRIZIONE** del 01.08.2008 – Registro Particolare 8522 ; Registro Generale 36721 Pubblico Ufficiale SANTARPIA ROBERTO repertorio 75959/22441 del 25.07.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. consente di mutuare ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d.lgs 1 Settembre 1993 n. 385 (T.U. in materia bancaria e creditizia) ai

(parte mutuataria) che accettano, col vincolo della solidarietà e della indivisibilità per i propri successori e aventi causa la somma di € 175.000,00 all'interesse del 5,988% nominale annuo. Le parti contraenti convengono che il tasso di interesse previsto rimanga invariato per tutta la durata del mutuo.

La parte mutuataria si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni 30 mediante pagamento di 360 rate mensili comprensivi di capitale ed interessi.

**2. ANNOTAZIONE** del 12.09.2008 – Registro Particolare 6600; Registro Generale 41877 Pubblico Ufficiale SANTARPIA ROBERTO repertorio 75950/22437 del 25/07/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI.

L'ipoteca iscritta a Brescia in data 30.01.2006 ai nn. 4911/894 di formalità non colpisce più alcuna unità immobiliare facente parte del fabbricato essendo state tutte precedentemente svincolate.



**3. ISCRIZIONE** del 05.06.2017 – Registro Particolare 3858 Registro Generale 24629 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3124/2017 del 24.05.2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. INTERESSI PER UN TRIENNIO AL TASSO DELLO 0,1%

**4. TRASCRIZIONE** del 14.09.2018 – Registro Particolare 25841 Registro Generale 40088 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI repertorio 7729 del 24.07.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PREMESSO CHE:

Con decreto ingiuntivo n. 2835/17 del 14.05.2017 il Tribunale di Brescia ha ingiunto a

oltre gli interessi di mora maturati dal dovuto al saldo e le spese di procedimento, liquidate in complessivi € 850,00, oltre rimborso forfettario, iva e cpa per compensi ed € 145,50 per spese.

Il suddetto decreto ingiuntivo, non essendo stato opposto, è stato dichiarato esecutivo con provvedimento del 06.09.2017 e munito di formula esecutiva il 19.09.2017.

In data 29.09.2017 è stata richiesta la notifica di atto di precetto nei confronti c' presso la sede della Società, ma la notifica non si è perfezionata con conseguente restituzione dell'atto al mittente per irreperibilità del destinatario.

Data l'impossibilità di dar corso all'esecuzione forzata nei confronti della società debitrice, il titolo è stato notificato unitamente ad atto di precetto per complessivi € 26.324,39 al socio accomandatario nonché legale rappresentante della società debitrice,

La notifica presso la sua residenza è avvenuta ex art.143 c.p.c. e si è perfezionata in data 05.06.2018. Considerato che è inutilmente trascorso il termine di 10 gg dalla notifica del precetto senza che sia avvenuto il pagamento delle somme dovute

declara che intende sottoporre a pignoramento gli immobili di proprietà per la quota ½ del in qualità di socio accomandatario di avvertendo che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e accessori.



**5. TRASCRIZIONE** del 04.02.2019 – Registro Particolare 2727 Registro Generale 4298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5442 del 22.11.2018 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

## STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI E LORO VALORI COMMERCIALI**

Le superfici dell'immobile sono state desunte dalla documentazione fornita (planimetrie di progetto) e da un rilievo eseguito in loco a verifica dello stato di usura dell'immobile stesso. Nei calcoli che seguono sono state considerate le equivalenti alla SEL ovvero alla Superficie Esterna Lorda 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 mt 1,50 dal piano pavimento, la SEL include:*

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e tramezzi*
- *i pilastri/colonne interne*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc..)*
- *la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica*
- *i condotti verticali dell’aria o altro tipo*
- *i balconi, terrazzi e simili*
- *il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica*

La valutazione tiene conto considerando gli immobili nello stato di fatto al momento del sopralluogo avvenuto in data 14 Marzo 2019.

Superfici appartamento e pertinenze:



### SUPERFICI APPARTAMENTO

- APPARTAMENTO PT :  $94 \text{ mq} \times 1,0 = 94 \text{ mq}$
- APPARTAMENTO P-1 (cantina/lavanderia) :  $31 \text{ mq} \times 0,5 = 15,5 \text{ mq}$
- BALCONI :  $7,26 \text{ mq} \times 0,33 = 2,40 \text{ mq}$
- PORTICO:  $11 \text{ mq} \times 0,33 = 3,63 \text{ mq}$

### PERTINENZE

- CORTILE ESTERNO :  $56 \text{ mq} \times 0,10 = 5,60 \text{ mq}$
- BOX AUTO :  $17 \text{ mq} \times 0,5 = 8,50 \text{ mq}$

### METODO DI STIMA

La stime dell'immobile oggetto di perizia è stata relazionata sulla base di un confronto di tre differenti fonti per una più precisa valutazione di mercato attendibile:

- 1) Relazioni Istat su andamento del valore medio al metro quadro in crescita nel 2019 rispetto ai valori dell'ultimo trimestre 2018. Il valore approssimativo è fissato ad oggi a 1.152 €/mq per compravendite eseguite negli ultimi mesi;
- 2) Quotazioni del Borsino Immobiliare relative a compravendite eseguite nel vicino Comune di Mairano (Bs) più ricco di servizi per il residenziale. Abitazioni nuove di tipo economico hanno valori sui 1.600 €/mq;
- 3) Scelta di "comparabili" ovvero immobili aventi caratteristiche simili all'oggetto di stima. Si tratta di immobili con analogie in finiture, tipologie costruttive, pertinenze, metrature e anno di costruzione (Fonte: Agenzie Immobiliari).

### COMPARABILI:

#### **C1 € 129.000,00**

Immobile in villetta a schiera; 3 locali; 2 bagni; box doppio; anno di costruzione 2007 mq. commerciali 107 (valore 1.200 €/mq).

#### **C2 € 145.000,00**

Immobile in villetta a schiera ; 3 locali; 2 bagni; box singolo; cortile esclusivo; anno di costruzione 2003 mq. commerciali 126 (valore 1.150 €/mq)



Preso atto di queste differenti fonti e del verosimile andamento di mercato della zona e considerato lo stato di conservazione dell'appartamento (in relazione all'anno di costruzione), si può considerare un valore pari a 1.200 €/mq.

La superficie commerciale risulta di 129 mq

**VALORE DELL'IMMOBILE 129 mq X € 1.200 = € 154.800 (arrotondato ad € 155.000)**

Questo il valore dell'intero ma la quota spettante al Fallito è pari ad ½ della piena proprietà pertanto, il probabile valore di mercato della quota spettante al Fallito, è da considerarsi pari a:

**€ 155.000/2 = € 77.500**

#### DEPREZZAMENTI

Poiché la vendita di quote immobiliari o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento al valore della quotazione da proporre, che nel caso pare congruo nella misura del 10 %.

**Il probabile valore di mercato della quota spettante al Fallito può essere determinata nella misura di:**

**€ 77.500 x 0,90 = € 69.750**

**(euro sessantanovemilasettecentocinquanta)**

Brescia, 23 settembre 2019

In fede

Matteo Facchinelli Architetto





Si allegano di seguito alcune immagini del sopralluogo per evidenziare lo stato dell'arte del bene in oggetto.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**SOGGIORNO**



**CAMERA**



**CAMERA**



**SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA**



Firmato Da: GIANLUCA LORINI Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: d0f403

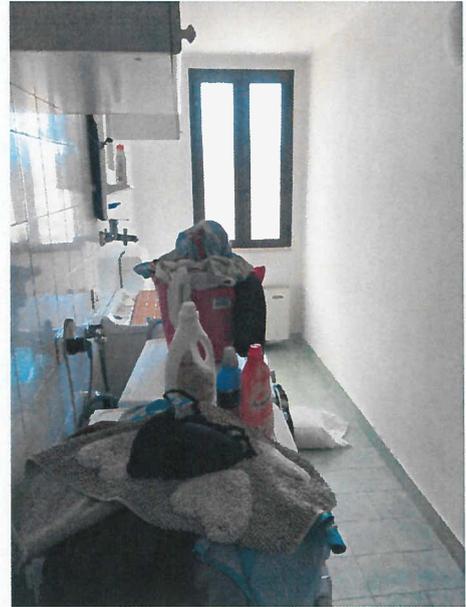


MFA ARCHITECTS

Via Giuseppe Saleri 18  
25135 - Brescia - Italia  
+39 030 8370064 - mfa@facchinelli.eu  
www.facchinelli.eu



BAGNO



LAVANDERIA

STANZA INTERRATO



BOX AUTO



Firmato Da: GIANLUCA LORINI Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: d0f403