

**TRIBUNALE di BRESCIA**

**Fallimento n° 322/2012**

\*\*\*\*\*

**2a CONSULENZA TECNICA di STIMA**

**Relativa al bene immobile destinato a magazzino/deposito**

**ubicato in Leno fraz. Porzano, prov. di Brescia.**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato : Dott. Gianluigi Canali**

**Curatrice fallim. : Rag. Lidia Gelmini**

**Tecnico incaricato : Dott. Ing. Francesco Passi**

\*\*\*\*\*

**Ill.mo G.D. Gianluigi Canali**

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Passi

con studio in Brescia in via F.lli Bronzetti 16, premesso che:

- il 1° febbraio 2013 la Curatrice comunicava all' Ill.mo G.D. Gu-  
stavo Nanni di essere autorizzata ad avvalersi del sottoscritto  
in qualità di consulente tecnico

**rilascia**

la seguente **2a Consulenza Tecnica di Stima**

relativa al bene immobile acquisito alla massa fallimentare

ubicato in Leno (fraz. Porzano) in Via Trento 91 , così come verrà identificato nel successivo **Cap. A** al par. "**Identificazione catastale immobile oggetto di stima**"

che

o si articola nei seguenti capitoli

* <b>Quesito dell'Ill.mo G.D. Dott. Gustavo Nanni .....</b>	<b>3</b>
A. <b>L'immobile oggetto di stima.....</b>	<b>3</b>
□ <b>Ubicazione .....</b>	<b>3</b>
□ <b>Identificazione catastale immobile oggetto di stima .....</b>	<b>4</b>
□ <b>Atto di provenienza .....</b>	<b>5</b>
B. <b>Descrizione immobile.....</b>	<b>6</b>
C. <b>Conformità edilizia e catastale .....</b>	<b>8</b>
□ <b>Aspetto edilizio .....</b>	<b>8</b>
□ <b>Titolo autorizzativo e agibilità .....</b>	<b>8</b>
□ <b>La regolarità edilizia .....</b>	<b>10</b>
□ <b>Aspetto catastale .....</b>	<b>12</b>
D. <b>Certificazione energetica .....</b>	<b>12</b>
E. <b>Stato di occupazione .....</b>	<b>12</b>
F. <b>Formalità .....</b>	<b>12</b>
G. <b>La stima</b>	<b>15</b>

ed

o è corredata dai seguenti allegati

**A** - Documentazione catastale

**B** - Documentazione fotografica

**C** - Documenti agli atti Comune di Leno

**X** - Atto compravendita Notaio Fernandes del 15 dic. 2005 con  
note di trascrizione

**Z** - Ispezioni ipocatastali

\*\*\*\*\*

**\* Quesito dell'Ill.mo G.D. Gustavo Nanni**

In data 1° febbraio 2013 l'Ill.mo G.D. autorizzava la nomina  
del sottoscritto per provvedere

"..... all'esatta identificazione, descrizione e alla stima dei  
beni immobili" acquisiti alla massa fallimentare."

§

**A. L'immobile oggetto di stima**

**Ubicazione**

L'immobile di cui in epigrafe

o è ubicato in Comune di Leno (fraz. Porzano), prov. di Bre-  
scia, al 1° piano dell'edificio industriale (capannone) cui  
si accede da via Trento al n° 91;

nella fotografia aerea qui sotto riportata il BENE viene in-  
dicato con un rettangolo giallo



- confina ad ovest con l'immobile industriale (Sez. NCT fgl 2 mapp 163 sub 13) anch'esso acquisito alla massa fallimentare e già oggetto della **1a CONSULENZA TECNICA di STIMA** redatta dal sottoscritto in data 10 dicembre 2021
- è raggiungibile da nord, provenendo dall'abitato di Bagnolo Mella, percorrendo la SP VII (Via Leno , poi Via Isonzo) e , alla rotonda, imboccando via Trento in direzione ovest
- la zona, urbanizzata, è di tipo industriale: l'edificato è caratterizzato dalla presenza di capannoni sedi di attività produttive.

**Identificazione catastale immobile oggetto di stima**

Trattasi di immobile urbano per la quota di 1/1 di proprietà,

così contraddistinto al N.C.T. Sez. Urbana  
magazzino/locale di deposito (1° piano)  
foglio 2 - mapp. 163 sub. 14 - cat. C/2 - Consistenza 37,00 mq  
Rend. Cat. € 49,68  
derivante dal frazionamento dell'originario subalterno 11, oggetto della compravendita di cui nel prosieguo (Atto Notaio Fernandes del 15 dic. 2005)

La documentazione catastale, raccolta nell'**allegato A**, consiste in:

- a) estratto mappa (dal Geoportale della pv. di Brescia)
- b) visura catastale storica per immobile
- c) planimetria di u.i.u.
- d) dimostrazione grafica dei subalterni (elab. planimetrico)
- e) elenco dei subalterni assegnati
- f) ricevuta denuncia variazione 24.07.2006

Le coerenze sono desumibili dall'estratto mappa ed dall'elaborato planimetrico catastale qui allegati.

□ **Atto di provenienza**

Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Fernandes del 15 dicembre 2005 n° rep 27207 e n° racc. 6330, registrato a Verolanuova il 22 dic. 2005 al num. 3762 S1T e trascritto

- il 23 dic. 2005 ai numm. 74674 gen. e 45711 part.
- il 23 dic. 2005 ai numm. 74675 gen. e 45712 part.

Venditrice:

Oggetto compravendita:

- opificio industriale ubicato in Leno in Via Trento 87/89 NCEU

(Sez. NCT) Comune di Leno

Fgl. 2 mapp. 163 sub 11 piano T-1 cat. D/7 R.C. € 18.406,00.

Copia dell'Atto di Compravendita con i relativi allegati e note di trascrizione viene qui allegata sotto la lettera **X**.

§

**B. Descrizione immobile**

Il BENE in argomento, identificato con il mappale 163 sub.14 e costituito da un solo vano (dimensioni nette: larg. 2,35 m ~ e lunghezza 15 m), è ubicato al 1° piano e confina con il mappale 163 sub. 16 di proprietà della

che di fatto lo utilizza come deposito come meglio infra precisato; detto mappale 163 sub. 16 risulta graficamente indicato nell'elaborato planimetrico del 11.11.2009 prot. BS0421660;

già sub. 5 come si evince dall'elaborato planimetrico risalente al giugno 2006, di cui alla Ricevuta di Avvenuta Denunzia di Variazione del 24/07/2006 per AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Per le planimetrie e la Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione si rimanda all'**allegato A**

Tornando al nostro BENE: il livello del pavimento è quello degli uffici posizionati al 1° piano dell'immobile di cui al sub

13, già della in confine ad ovest.

Per le restanti coerenze:

- a sud, sempre alla stessa quota: appartamento.

Parete divisoria in muratura

- ad est un immobile anch'esso industriale

- a nord: il capannone (sub 16).

La divisoria consiste in una parete formata da telaio in acciaio con pannelli in laminato.

Al BENE in parola è possibile accedere dal num. civico 91 - mediante scala posta in confine ad ovest, sempre della stessa e porta d'ingresso al piano 1°.

Per le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato normale
- pilastri prefabbricati in c.a. , travi di copertura a doppia pendenza (due falde) in calcestruzzo armato prefabbricato
- copertura formata da lastre grecate in lamiera d'acciaio e sottostanti pannelli isolamenti in lana di vetro
- solai di copertura in tegoli a "T" prefabbricati in calcestruzzo armato
- illuminazione sia con lastre ondulate in translucido sia con serramenti verticali verticali in corrispondenza del colmo.

Altezza media, all'intradosso soletta tegoli: 450 cm ~ .

Impianti: elettrico (illuminazione)

Finiture:

pavimento in piastrelle

pareti intonacate.

§

**C. Conformità edilizia e catastale**

**Aspetto edilizio**

 **Titolo autorizzativo e agibilità**

Titolo autorizzativo

Per i titoli autorizzativi che precedono l'atto di compravendita di cui al **Cap. A** si rimanda all'atto stesso, qui **allegato** sotto la lettera **X**.

Qui di seguito, ed in modo sintetico, si illustra la sola pratica edilizia istruita dalla prima della trascrizione della sentenza di fallimento della stessa, in quanto ritenuta significativa ai fini della presente trattazione.

Trattasi di

Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia

PE n° 08/2006 del 4/4/2006 Reg. Costr. n° 5518

depositata il 6 febbraio 2006, avente per oggetto la:

"ristrutturazione ed ampliamento capannone artigianale"

Si osserva:

\* nel provvedimento di Permesso di Costruire Oneroso, là dove si specifica l'immobile presso il quale sarebbero state eseguite le opere autorizzate, viene riportata la seguente identificazione catastale: fog. 2 mapp. 163

\* non viene precisato il subalterno sede dell'intervento edili-

zio che all'epoca era il num. 11, quello acquisito con atto  
di compravendita Fernandes (**all. X**)

- \* nella Dichiarazione di Fine Lavori del 21 luglio 2006 prot.  
13453 si dichiara

- che le opere, di cui al presente certificato di collaudo di fine lavori, non hanno comportato modificazione al progetto approvato dell'immobile oggetto di Permesso di Costruire;
- che le opere, di cui al presente certificato di collaudo di fine lavori, hanno comportato modificazione di consistenza del lotto per cui **si allega** copia della ricevuta di avvenuta presentazione di Pratica Catastale.

di detta "Pratica Catastale" si argomenta nel paragrafo che segue (Agibilità).

Per i documenti sopra richiamati si rimanda all'**allegato C**.

#### Agibilità

In ordine:

- \* richiesta Certificato di Agibilità del 21 luglio 2006 con prot. 13451; nel modello compare ancora l'identificazione catastale già detta e cioè fgl. n° 2 mapp. 163 sub. 11

- \* il 20 sett. 2006 con prot. 16804 la documentazione agli atti del Comune di Leno venne integrata con "Copia ricevuta presentazione della documentazione dell'iscrizione in catasto".

Con la Variazione Catastale in parola, si veda l'**allegato A**, risalente al 24 luglio 2006 l'originario sub. 11 venne soppresso dando origine ai subalterni 13, 14 e 15 (numero di prot. BS0198726)

- \* il Certificato di Agibilità venne rilasciato il 24 aprile 2012 num. prot. 6430 con riferimento agli immobili di via Trento 87-89 così catastalmente identificati: Sez NCT fgl. 2

mapp. 163 subb. 13 e 15.

Dal Certificato in parola, testualmente

**a u t o r i z z a**

che l'immobile premenzionato venga adibito all'uso indicato nelle tavole di progetto approvato e nella corrispondente denuncia di iscrizione/variazione catastale presentata all'UTE in data 24-07-2006 Prot. n. BS0198726.

Si conclude:

- \* l'amministrazione del Comune di Leno rilasciò i Certificato di Agibilità prendendo atto che di fatto, col Permesso di Costruire del 2006, si era proceduto anche ad un frazionamento immobiliare
- \* dal Comune di Leno non venne richiesto nessun elaborato grafico progettuale integrativo atto a testimoniare la separazione del sub. 14 dal sub. 13, sede dell'attività produttiva della fallita AAR.AL .

§

 **La regolarità edilizia**

Il Permesso di Costruire

Lo scrivente ritiene che il Permesso di Costruire richiesto nel 2006 per un intervento di "ristrutturazione ed ampliamento capannone artigianale" presentasse un'anomalia più formale che sostanziale. Il titolo della richiesta avrebbe dovuto riferire anche del "frazionamento" dell'originario sub. 11 con la conseguente formazione di 2 beni immobiliari distinti e cioè i futuri sub. 13 (ampliato a nord) e sub. 14, il BENE in parola ad est confinante con l'edificio sede dell'attività produttiva

della

La documentazione agli atti del Comune testimonia che la questione trovò soluzione mediante l'accoglimento del deposito della Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 24/07/2006 per AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE senza per questo richiedere eventuali elaborati grafici ad integrazione di quelli già depositati con la richiesta del Permesso di Costruire.

#### L'agibilità

Per il BENE da stimare non è stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

E' dotato di impianto elettrico.

Il Certificato di Agibilità deve essere richiesto.

#### Regolarizzazione

##### *Costi tecnici*

I costi

- \* tecnici per istruzione pratica Richiesta Certificato di Agibilità comprese spese
- \* per la certificazione impianto elettrico
- \* per spese amministrative

vengono stimati pari a

**€ 1.700,00**

**Aspetto catastale**

Il BENE è regolarmente accatastato.

Per l'identificazione catastale si rimanda alla trattazione che precede.

§

**D. Certificazione energetica**

Immobile non climatizzato.

§

**E. Stato di occupazione**

Il BENE viene utilizzato come deposito dalla OFFICINA PRANDI.

§

**F. Formalità**

Qui di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni/trascrizioni, le ultime risalenti al 4 marzo 2019:

- 1) ipoteca volontaria

⋮

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 11

[n.d.r.: ora subalterni 13, 14 e 15]

per la quota intera

2) ipoteca volontaria

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

3) ipoteca giudiziale

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

4) ipoteca legale

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

5) sentenza dichiarativa di fallimento

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera.

- Catasto Terreni Foglio 2 Particella 208

per la quota di 1/3.

Le ispezioni ipocatastali sono state raccolte nell'**allegato Z**.

§

#### G. La stima

■ *Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale:*

*magazzino/deposito*

**"al lordo delle decurtazioni"**

La valutazione, considerate ed esaminate

- le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del bene oggetto di stima, ivi comprese la qualità ed lo stato di conservazione
- ed ancora
- conosciuti i più probabili prezzi di mercato
  - sulla scorta di informazioni ottenute dagli operatori locali del settore
  - stanti i valori
    - riportati sui listini immobiliari disponibili
    - forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI)
- tenuto conto
  - della peculiarità del bene in parola in quanto accessibile solo da altra unità immobiliare, di fatto assimilabile ad un fondo intercluso
- e pertanto
  - della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare

viene effettuata in base al valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Si ritiene che quale valore unitario di stima, con stretto riferimento alla struttura, possa assumersi il seguente valore

**100,00 €/mq .**

La superficie di seguito indicata è stata ottenuta dalla documentazione grafica disponibile verificata con misure di controllo effettuate in loco dal sottoscritto.

Stanti le caratteristiche geometriche e costruttive del BENE la consistenza catastale pari a 37,00 mq viene assunta quale valore della superficie di calcolo virtuale, da utilizzarsi per ottenere il presunto valore di mercato.

In conclusione

<b>STIMA del BENE ubicato in Leno (pv di Brescia) consistente in magazzino/deposito al lordo delle decurtazioni</b>					
foglio mappale sub.	destinazione	sup. com- merciale (mq)	valore unitario di stima (€/mq)	valore stimato del bene	
				€	diconsi Euro
fgl. 2 mapp. 163/14	magazzino deposito	37,00	100,00	3.700,00	<b>tremilasettecento/00</b>

■ Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale:

*magazzino/deposito*

**"al netto della decurtazione"**

Alla stima del valore più probabile di mercato "**al lordo delle decurtazioni**" , così come determinato in precedenza, viene applicata la

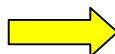
**decurtazione**

**per costi da sostenersi per rendere il bene commerciabile.**

La detrazione di cui al **Cap. C** ammonta complessivamente a

**1.700,00 € ~.**

Pertanto, sinteticamente

 **Immobile Via Trento, 87-89 in Porzano di Leno**

**fgl 2, mapp. 163 sub. 14**

- valore di stima al

**"lordo delle decurtazioni"**                            €                    3.700,00

- decurtazioni

- € 1.700,00

**Valore di stima del più probabile valore**

**di mercato del BENE**

**"al netto della decurtazione"**

} €                    2.000,00

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Il Consulente: Dott. Ing. Francesco Passi

Brescia 19.04.2025