

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 290/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA AGNESE**

**CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**



**Brescia, 19.04.2017**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 290/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA AGNESE**

**CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI**

**PREMESSA**

Il curatore dott.ssa Clara Sterli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

**INCARICO**

“Redigere la perizia di stima dei beni rinvenuti nella procedura” il sottoscritto si recava nel Comune di Castrezzato ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

**RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**1. APPARTAMENTO IN COMUNE DI CASTREZZATO (BS)**

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra antistante un capannone industriale, ubicata nella zona industriale del comune di Castrezzato (BS) in via I° Maggio n. 2.

**PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

**OMISSIS**

per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito come segue:

Comune di **Castrezzato**

- **C.F. Foglio 2/NCT**, sezione urbana NCT, Via i Maggio n. 2

mapp. **514/12** P.T.1.2 Cat. A/2 Cl. 5 Vani 9,0 RC. € 697,22

### **CONFINI**

Il mappale 514 sub.12 del foglio 2, secondo l'elaborato planimetrico attuale e l'attuale mappa C.T., confina da nord in senso orario con:

mappale 513, mappale 514 sub. 9, mappale 514 sub. 13, via I Maggio e per chiudere ancora mappale 513.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra di recente realizzazione, in ottime condizioni di manutenzione.

L'area su cui sorge l'edificio appare interamente recintata da muro di cinta con sovrastante ringhiera in ferro, è presente accesso pedonale protetto da cancello in ferro con sovrastante pensilina in muratura; l'edificio ha facciate esterne intonacate e tinteggiante o rivestite in pietra a vista, tetto in legno con copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in rame, balconi con parapetti in calcestruzzo a vista, il tutto in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da scale interne esclusive ed è composto al piano terra da corte pertinenziale di circa mq 170,00 e locale ripostiglio lavanderia, al piano primo da cucina/soggiorno, disimpegno e bagno, al piano secondo da disimpegno, tre camere e un bagno per complessivi mq 213,00, oltre ad

una loggia al piano secondo e due balconi al piano primo di complessivi mq 28,00 circa.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture di pregio, porte di ingresso blindate, pareti intonacate e tinteggiate o stuccate, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno laccato, pavimenti in parquet o piastrelle di ceramica, al piano secondo soffitti con travi a vista, il riscaldamento è autonomo a gas metano e avviene tramite termoconvettori utilizzati anche per impianto di raffrescamento, i bagni per sanitari e rubinetteria si presentano di recente realizzazione e in ottime condizioni; sono presenti impianto di telefono e videocitofono.

**Trattasi di alloggio facente parte di edificio artigianale edificato in zona di T.U.C.P. (tessuto urbano consolidato per attività produttive) come si evince dall'estratto di P.G.T. in allegato.**

**In detto ambito secondo il vigente P.G.T. è consentita la realizzazione di alloggi di servizio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:**

**Massimo il 20% di SLP edificabile con un limite di 150 mq. di SLP per alloggio ed un massimo di due alloggi per attività e con vincolo di pertinenzialità.**

**Si evidenzia che con l'alienazione dell'alloggio separata dal capannone detto vincolo non viene rispettato.**

**N.B. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto al piano primo non è stata realizzata una finestra rappresentata in planimetria.**

L'immobile è attualmente occupato e utilizzato come abitazione dal sig.

omissis in forza di contratto di locazione del 15.01.2015 durata anni 4  
canone annuo € 4.800 registrato il 09.02.2015 n. 000587 serie 3T  
(allegato)

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per il seguente titolo:

Atto del Notaio Tomaso Petroboni in data 31.05.1994 Rep. 60920  
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data  
22/06/1994 ai numeri 16671/11975.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Fabbricato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n. 2745 del 06.09.1994.
- Concessione edilizia n. 3027 del 26.09.1996.
- Concessione in variante n. 3190 del 29.08.1997.
- D.I.A. del 16.03.2004 Prot. 2358.
- D.I.A. del 07.03.2005 Prot. 2271.
- Domanda di agibilità del 16.10.2007 prot. 9210.

(rilasciata per silenzio assenso)

Si segnala che le opere autorizzate **non corrispondono** esattamente a  
quelle realizzate in quanto la distribuzione degli spazi interni, la  
posizione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo e il  
numero e la posizione delle finestre sono totalmente difformi così come  
la destinazione d'uso del 2° piano concessa come ufficio ma destinata  
ed accatastata come abitazione.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICA**

Le unità immobiliari non sono dotate di certificazione energetica.

### **CRITERIO DI MISURAZIONE**

La misura delle superfici è riferita alla superficie esterna lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per **le abitazioni** si computerà il **100%**;
- per **i balconi e la loggia** si computerà il **30%**;
- per **la corte esclusiva** si computerà il **10%**;

Per cui si ottiene:

<b>Tipologia di superficie</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente %</b>	<b>Sup. commerciale mq</b>
Appartamento P.T.1.2	213,00	100%	213,00
Loggia e balconi	28,00	30%	8,40
Corte esclusiva	170,00	10%	17,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>238,40 mq</b>

### **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare, in particolare per quanto riguarda l'immobile in oggetto va tenuto presente che è ubicato in una zona industriale di non

particolare pregio che costituisce un elemento di penalizzazione sul valore stesso.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio;
- dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- dal Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Castrezzato;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza

Il bollettino dei valori immobiliari nella zona di Castrezzato per edifici recenti (vetustà tra i 10 e i 20 anni) indica valori da €/mq 1.075,00 a €/mq 1.325,00, nel nostro caso, assunte informazioni presso agenzie immobiliari di zona, si ritiene di applicare una riduzione circa del 30 % sul valore medio tenuto conto dell'ubicazione in zona industriale e non residenziale e in relazione dell'elevato numero di immobili presenti sul mercato, anche provenienti da aste giudiziarie a prezzi notevolmente ribassati e quindi di adottare un valore di € 800,00 si ottiene pertanto:

Appartamento con corte esclusiva

mq. 238,40 x €/mq 800,00 =     **€ 190.720,00**

La presenza di inquilini riduce la platea di possibili acquirenti o comunque dilata i tempi di realizzo, si stima il prezzo di realizzo con una riduzione del 20% circa sul valore di mercato, si ottiene pertanto:

€ 190.720,00 – 20 % = € 152.576,00

arrotondato

**VALORE DI MERCATO STIMATO € 150.000,00**

**ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I. / I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/2	514/12	697,22	160	111.555,20	5%	117.132,96

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 06.02.2017, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 200.000,00** a favore omissis e iscritta il 19.12.2008 n.58765/12676 quota capitale € 150.00,00.
- 2) **ipoteca giudiziale di € 10.455,65** a favore omissis e iscritta il 17.10.2014 n.33190/5697 quota capitale € 7.706,17.
- 3) **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione di € 72.418,82** a favore Equitalia Nord Spa e iscritta il 01.12.2015 n.41897/7335 quota capitale € 36.209,41.
- 4) **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione di € 235.750,96** a favore Equitalia Nord Spa e iscritta il 03.12.2015 n.42422/7429 quota capitale € 117.875,48.
- 5) **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione di € 487.509,90** a favore Equitalia Servizi di Riscossione Spa e iscritta il 15.11.2016 n.45187/8061 quota capitale € 243.754,95.
- 6) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore Massa dei creditori



della omissis e trascritta il 07.04.2017 n.15567/9405.

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI</b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE</b>
<b>Appartamento a Castrezzato</b>	<b>€ 150.000,00</b>

Brescia, 19.04.2017

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- estratto di P.G.T.
- concessioni edilizie
- contratto locazione
- visure ipotecarie

