



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

FALLIMENTO N. 301/2013

personale del socio accomandatario

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

CURATORE: Dott.sa ERIKA GENTILI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO

DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA

UBICATI IN COMUNE DI LENO (BS)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) veniva nominato quale perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe e in data 02.04.2015 prestava il giuramento nella formula di rito avanti al compianto Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Presidente Dott. STEFANO ROSA, in seguito sostituito dalla Ill.ma Sig.ra Presidente Dott.ssa SIMONETTA BRUNO.

In data 01.10.2015 lo scrivente, come da incarico ricevuto, depositava il proprio elaborato peritale con la stima del valore di mercato della "nuda proprietà" dell'abitazione e del garage del Fallito, in quanto gravati da "diritto di abitazione" a favore dell'ex coniuge e dei figli minori.

Successivamente (nell'aprile del 2019) decedeva prematuramente l'ex coniuge del Fallito, per cui il marito ed i figli, previo accordo transattivo stipulato nell'anno 2021 ed autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, hanno liberato l'immobile.

Pertanto, essendo che gli immobili caduti nella procedura non sono più oggetto di alcun vincolo che limiti la completa disponibilità degli stessi da parte della curatela, lo Stim.mo Sig. Curatore può procedere alla alienazione della "piena proprietà" dei beni.

Per procedere alla vendita all'asta dei beni si rende necessario un aggiornamento della perizia sia alla luce del nuovo stato diritti reali di competenza della procedura sia per adeguare le valutazioni all'effettivo andamento del mercato immobiliare odierno.

Allo scrivente veniva quindi richiesto di effettuare un aggiornamento dei contenuti della perizia già depositata, redigendo un nuovo elaborato che deve intendersi integralmente sostitutivo del

precedente, avendo cura di rispondere ancora all'originario seguente

QUESITO

“1) Accertare i dati di descrizione e di consistenza dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare al fine dell'individuazione necessaria per la vendita, l'ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, nonché la titolarità dei beni da parte del fallito, acquisendo gli atti di provenienza, e se gli immobili risultano occupati e, in caso positivo, a quale titolo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il fallimento, ed allegando le fotografie ove ritenute utili;

2) identificazione catastale, descrizione delle coerenze, esatta indicazione della superficie, confini, indicazione (a seconda del caso) del reddito dominicale del terreno e della rendita catastale del fabbricato e specificazione delle eventuali autorizzazioni comunali, eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto anche ai sensi dell'art. 4, D. M. 19 aprile 1994, n. 701, acquisendo la scheda catastale, o predisponendola se manca, ed allegando la planimetria aggiornata;

3) l'obbligo di allegare la Certificazione Energetica, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate all'Ufficio del Territorio;

4) esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

5) verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, e dei relativi costi, comunicando le informazioni assunte presso i competenti uffici comunali;

6) indicazione di eventuali opere di bonifica ambientale con specificazione degli eventuali rifiuti tossici e nocivi da smaltire;

7) giudizio professionale, nel caso di beni in comunione, se la divisione appaia tecnicamente ottenibile e, in tal caso, quali entità che possano essere separate in favore del fallimento, stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione;

8) determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui ai precedenti punti 5 e 6, con specificazione del criterio o dei criteri di stima adottati, nonché delle variazioni di valore derivanti dall'eventuale giudizio professionale sub 7.

In particolare il perito dovrà produrre:

a) estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria, nonché Certificazione Energetica;

b) certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, di data non anteriore a venti giorni o attestazione del perito che la costruzione è stata iniziata prima del 1.9.1967;

c) fotocopia dell'atto di provenienza;

9) accertare tutti gli elementi necessari per l'imposta comunale ICI/IMU;

10) elenchi le formalità (iscrizione e trascrizione) da cancellarsi col decreto di trasferimento per l'unico lotto o singoli lotti;

12) depositi l'originale della propria relazione con gli allegati in cancelleria e consegnati due copie, una al curatore e l'altra in cancelleria a disposizione, dopo che sarà ordinata la vendita, degli eventuali interessati all'acquisto. Il perito consegnhi inoltre al curatore e, per l'immissione nel sito web della cancelleria fallimentare, alla curatela un floppy disk (cd rom) compatibile, contenente la perizia medesima oltre alle fotografie raggruppate in un file unico.”

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	4
§ 3 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA A LENO (BS).....	4
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	4
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	5
§ 3.3 – Stato di possesso e libertà dei beni da cose e da persone.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	7
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	10
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	12
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	13
§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica.....	13
§ 3.9 – Dati per IMU.....	14

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nel fallimento in epigrafe, situati in Leno (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	TOTALI	
1	APPARTAMENTO CON BOX AUTORIMESSA IN VIA PIRANDELLO A LENO (BS)	Appartamento con box autorimessa	136,00			
		PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 400,00	€ 54.400,00
		Abbattimento vendita forzata (10%)			€ 40,00	€ 5.440,00
		DEDUCESI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE				€ 6.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			€ 316,18	€ 43.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) 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 m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”*

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un LOTTO UNICO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.**

§ 3 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA A LENO (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Leno con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LENO(BS) VIA LUIGI PIRANDELLO Piano 1	NCT/36	481	6	Cat.A/2	05	6,5 vani	Euro: 402,84
LENO(BS) VIA LUIGI PIRANDELLO Piano S1	NCT/36	481	12	Cat.C/6	04	27 m ²	Euro: 43,23

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- n. 2 planimetrie catastali (allegato n. 1)

Per quanto concerne le finiture esterne (intonaci, serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare discreto.

L'unità adibita ad appartamento è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio; sul lato ovest si trova un balcone accessibile dalla cucina.

Le finiture interne si possono così riassumere: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; sanitari in ceramica bianca con rubinetti miscelatori; serramenti esterni in legno con vetrocamera; tapparelle in plastica; porte interne cieche in legno tamburato; doppio portoncino di ingresso in legno e legno/vetro; riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio o similari; caminetto in soggiorno tipo monoblocco interno con vetro a convezione naturale con cornice esterna in marmo.

Tutte le finiture si trovano in uno stato generale di conservazione da ritenersi ordinario in funzione della vetustà e della tipologia immobiliare, anche se risentono di una oggettiva mancanza di manutenzione eseguita con metodicità e recente.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti per la mancanza di attivazione delle utenze dei servizi.

L'altezza del piano è pari a circa m 3,00.

L'autorimessa è situata al piano interrato ed è accessibile direttamente dal corsello comune.

Le finiture sono molto semplici e si possono riassumere in: soffitto e pareti divisorie in c.a.; pavimento in battuto di cemento liscio, basculante in lamiera e impianto elettrico sotto traccia.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dalle planimetrie catastali allegate alla presente.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Dati stereometrici ai fini estimativi

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
appartamento a p. 1°	112,00	1,00	112,00
balcone a p. 1°	6,60	0,35	2,31
autorimessa a p. int.	31,00	0,70	21,70
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			136

§ 3.3 – Stato di possesso e libertà dei beni da cose e da persone

Al momento dei sopralluoghi i beni risultavano inutilizzati e liberi, comunque essi sono da ritenere nella piena disponibilità della Procedura.

All'interno vi sono dei mobili (cucina, strutture di letti, tavolo con sedie, ecc.) e alcune masserizie che resteranno nell'appartamento, lasciando all'assegnatario la facoltà di optare per un loro riuso o meno.

I mobili, che si possono visualizzare anche dalla documentazione fotografica allegata, vengono quindi assegnati assieme ai beni immobili nei quali si trovano, senza una valorizzazione specifica alla luce della loro tipologia e vetustà.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'U.T.C. di Leno, si è potuto accertare quanto segue.

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge;
- esistenza del Certificato di Agibilità del 27.05.1983.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Provvedimenti autorizzativi

Il complesso nel quale si trovano le unità in esame è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 2382 del 07.08.1981.

In data 27.05.1983 è stato rilasciato dal Comune di Leno il Certificato di Abitabilità.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 2.

Difformità edilizie e oneri per la regolarizzazione

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo

scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

La situazione autorizzata è quella rappresentata dagli estratti della pratica edilizia autorizzativa più sopra citata, allegati alla presente con il n. 2.

Dal punto di vista planovolumetrico non si sono riscontrate difformità evidenti e significative, mentre la distribuzione interna rilevata non è conforme a quanto concesso.

Si sono infatti rilevate le seguenti difformità:

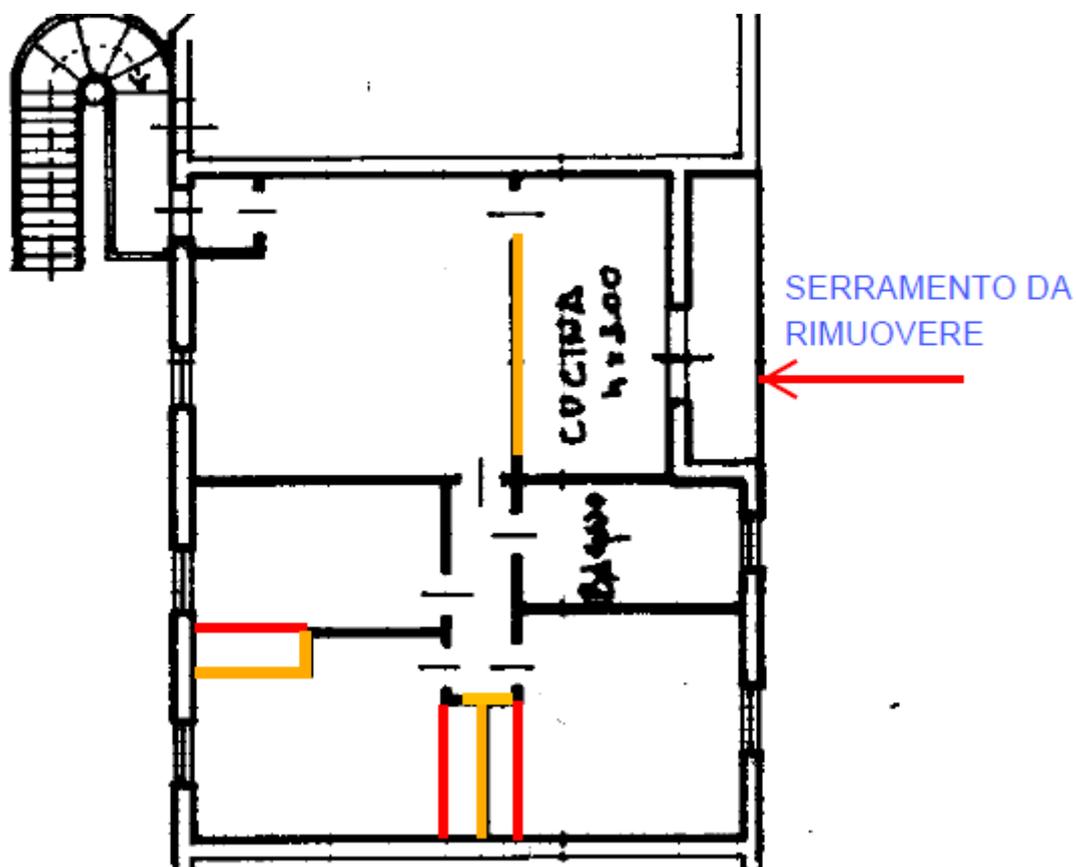
1. al piano interrato non esiste la parete divisoria tra la zona garage e la zona cantina, che si presenta quindi come un unico vano;
2. non esiste la parete divisoria tra la cucina e il soggiorno;
3. il vano centrale in lato est ha forma rettangolare e non esiste la nicchia disegnata in progetto verso la camera adiacente;
4. in fondo al corridoio è presente un piccolo locale ripostiglio invece delle due nicchie-armadio previste nelle camere da letto in testata nord;
5. il balcone-loggia prospettante verso ovest è stato chiuso con un serramento in metallo e vetro.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C., alla luce della normativa urbanistica locale vigente, i punti 1, 2, 3 e 4 sono sanabili (pertanto di seguito si preventiverà il costo della pratica di regolarizzazione) mentre per quanto esposto al punto 5, stante l'incerta sanabilità dovuta alla necessità di avere l'approvazione condominiale per la modifica prospettica, cautelativamente si ipotizza la rimozione del manufatto per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Il costo della pratica di sanatoria (punti 1, 2, 3 e 4), comprensivo di spese tecniche, oneri comunali (diritti, sanzioni ed oblazioni, ecc.) e di nuovo accatastamento dell'unità in funzione della situazione definitivamente regolarizzata, sulla scorta delle informazioni disponibili e reperite all'uopo, può venire quantificato indicativamente nella somma onnicomprensiva di **€ 3.500,00**.

Il costo delle opere di ripristino (punto 5) che prevedono la rimozione del serramento in metallo posto a chiusura del balcone-loggia mediante lievo delle ante e del telaio con smaltimento del materiale di risulta in discarica, può venire quantificato indicativamente nella somma onnicomprensiva di **€ 2.500,00** (costo delle opere, spese tecniche per supervisione lavori, ecc.).

Per una migliore visualizzazione delle difformità riscontrate e più sopra descritte, di cui ai numeri da 2 a 5, compresi, si inserisce l'immagine seguente nella quale, convenzionalmente, si indicano in colore rosso le parti realizzate e in colore giallo quelle non costruite o demolite.



Conformità catastale

La rappresentazione grafica fornita dalla planimetria catastale dell'appartamento è conforme a quanto approvato urbanisticamente dal Comune, ma non allo stato dei luoghi per quanto appena più sopra descritto ai punti da 2 a 5, questi compresi.

Quella dell'autorimessa, viceversa, rappresenta l'unità immobiliare come è effettivamente attualmente e non come venne autorizzata.

Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. il fabbricato è ubicato in “B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”, normata dall'art. 26 e in particolare 26.2 delle N.T.A.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2022) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- n. 3 atti notarili stipulati dal 01/01/2019 ad oggi (46 mesi) fatta sul fabbricato in cui si trovano i beni e su quello adiacente (mapp. 481 e 482), per analogia di collocazione e di caratteristiche;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 400,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, al punto “d”, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto “d” e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

b) Decurtazioni

b.1 – Oneri per regolarizzazione difformità edilizie

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, stimati in **complessivi € 6.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.4 (§ 3.4).

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del “visto e piaciuto” senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie

il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto oggetto della procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	TOTALI	
1	APPARTAMENTO CON BOX AUTORIMESSA IN VIA PIRANDELLO A LENO (BS)	Appartamento con box autorimessa	136,00			
		PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 400,00	€ 54.400,00
		Abbattimento vendita forzata (10%)			€ 40,00	€ 5.440,00
		DEDUCESI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE				€ 6.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			€ 316,18	€ 43.000,00

Dicansi euro quarantatremila/00.

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **24.10.2022**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

[Redacted]

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Simonetta Palombo rep. 13713/4024 del 17.04.1986, trascritto il 14.05.1986 ai nn. 11109/7798 (si allega nota di trascrizione con il n. 3).

Successivamente venivano pubblicate le due seguenti scritture ai fini del trasferimento del diritto di abitazione alla [Redacted]

[Redacted]

Avverso le suddette scritture è stata trascritta in data 08.04.2014 ai nn. 11334/7730 domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione, a favore della Procedura e contro [Redacted]

[Redacted]

In data 17.11.2020 è intervenuta una scrittura transattiva che ha risolto completamente ogni problematica relativa a diritti di godimento dei beni da parte di terzi, che quindi sono al momento della presente relazione di completa ed esclusiva competenza della procedura e nella sua piena disponibilità.

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **24.10.2022**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro il Fallito e/o gravanti i beni in esame:

Come già indicato nel precedente paragrafo 3.6 (§ 3.6) si precisa che sui beni è stata trascritta in data 08.04.2014 ai nn. 11334/7730 la domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione a favore della Procedura e contro

Detta scrittura non risulta in alcun modo annotata, pur essendo intervenuta la scrittura transattiva del 17.11.2020 che ha risolto completamente le problematiche che avevano generato l'atto trascritto succitato e ogni lite.

Oltre alle scritture pubblicate suesposte, dalle ispezioni, dalle visure e dalla raccolta di informazioni eseguite, il sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto riscontrare null'altro di particolare in merito all'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri da cancellare o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, secondo l'interpretazione più diffusa e corrente della normativa vigente in materia, non è necessario per il trasferimento dei beni in sede di procedura

esecutiva e quindi anche nel caso di specie.

Qualora si rendesse necessaria la sua produzione verrà fornito allo Stim.mo Sig. Curatore prima dell'atto di trasferimento dei beni, qualora dovuto in funzione delle caratteristiche degli immobili stessi.

§ 3.9 – Dati per IMU

Il comune di Leno (Bs), con delibera C.C. n. 47 del 29.12.2021 (allegato n. 4), ha previsto per l'anno di imposta 2022 l'applicazione delle seguenti aliquote

Aliquote da applicare nel 2022	Tipologia immobili prevista dalla Legge 160/2019 per la nuova IMU
0,60%	Comma 749 abitazione principale per le sole categorie catastali A1 A8 A9
0,10%	Comma 750 fabbricati rurali strumentali all'attività agricola
0,88%	Comma 752 terreni agricoli
1,06%	Comma 753 fabbricati accatastati nel gruppo "D"
1,06%	Comma 754 tutti gli altri immobili al di fuori di quelli sopra individuati

Per i dettagli relativi al calcolo dell'imposta e all'applicazione delle disposizioni adottate dal Comune competente per territorio si rimanda all'allegato n. 5.

Per le rendite catastali degli immobili si rimanda al paragrafo 3.1 (§ 3.1).

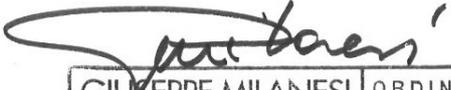
* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 23.11.2022

L'ESPERTO


GIUSEPPE MILANESI
ARCHITETTO
Via Roncadelle, 58
25030 CASTEL MELLA (BS)
ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555