

Tribunale di Brescia

Liquidazione giudiziale nr. 61/2023 [REDACTED]
Sentenza nr. 109/2023 del 21/04/2023

RELAZIONE DI STIMA

**Immobili posti a Capriolo (Bs) in Via IV Novembre nr. 61
mappale 45 subalterni 10 e 17 del foglio 11 sezione NCT**

Premessa

Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24/11/1969 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, nominato su istanza per autorizzazione alla nomina di consulente tecnico del Curatore Fallimentare Dott. Maria Caterina Morandini depositata in data 12/05/2023 e autorizzata dal Giudice Delegato Dott. Andrea Giovanni Melani in data 15/05/2023, ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione di stima relativamente ai beni immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale n. 61/2023 (sentenza nr. 109/2023 del 21/04/2023), ubicati nel comune di Capriolo (Bs), di proprietà della società [REDACTED]

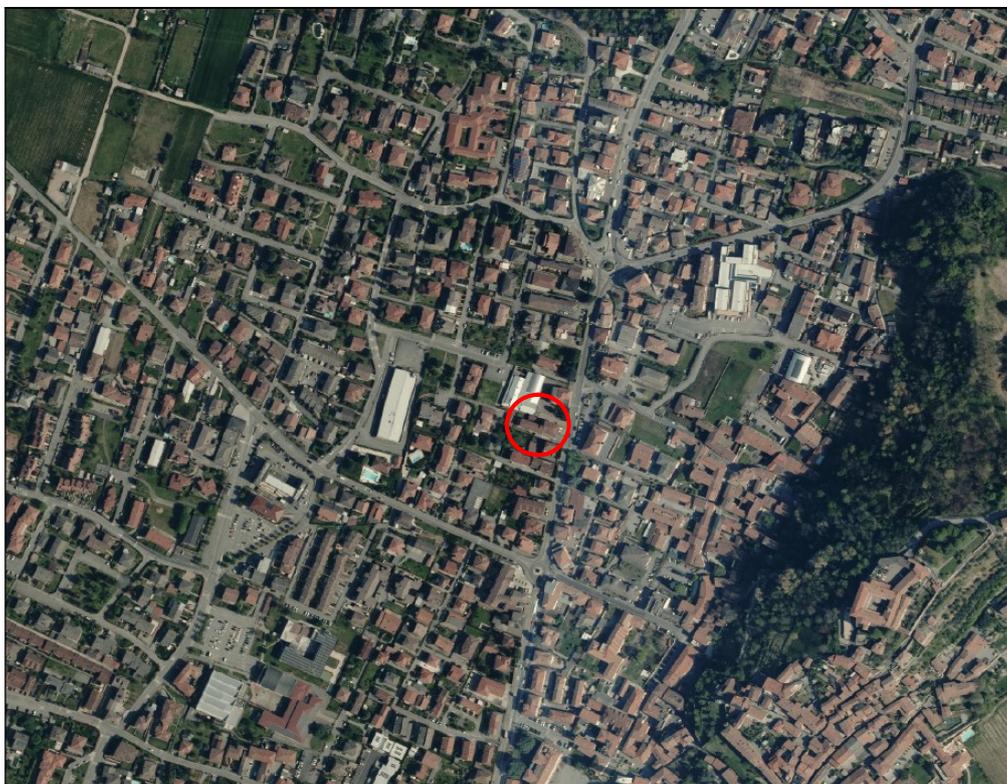
A tale scopo il Sottoscritto provvedeva all'effettuazione di sopralluoghi e all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale ed edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia e presso gli Uffici Comunali.

Individuazione toponomastica dei beni e coerenze

I beni oggetto di relazione sono ubicati nel territorio comunale di Capriolo (Bs) e consistono in un'abitazione (mappale 45 sub. 10) e un'autorimessa (mappale 45 sub. 17).

Tali unità, fanno parte di un complesso residenziale/commerciale denominato "Residenza le 4 sorelle", posto in zona centrale residenziale con accesso dalla strada di Via IV Novembre nr. 61.

A seguire si riporta un estratto ortofoto per l'identificazione dell'immobile.



Con riferimento alle mappe catastali attualmente reperibili presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, si definiscono le seguenti coerenze:

- il mappale 45/10 confina in senso orario con: il mappale 45 subalterno 27 (unità abitativa altra proprietà) a nord, con affaccio sul mappale 45 subalterni 4 (corte comune) e 24 (corte negozio altra

proprietà) a est, con affaccio sul mappale 45 subalterno 24 (corte negozio altra proprietà) a sud, il mappale 45 subalterno 6 (vano scala comune) a ovest;

- il mappale 45/17 confina in senso orario con: il terrapieno del medesimo mappale 45 a nord, il mappale 45 subalterno 18 (autorimessa altra proprietà) a est, il mappale 45 subalterno 7 (spazio di manovra comune) e il mappale 45 subalterno 16 (autorimessa altra proprietà) a sud e il terrapieno del medesimo mappale 45 a ovest.

Individuazione catastale attuale

Da verifiche eseguite presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano così individuati:

PROVINCIA DI BRESCIA					
COMUNE DI CAPRIOLO					
CATASTO FABBRICATI					
SEZIONE/ FOGLIO	MAPPALE/ SUBALTERNO	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
NCT/11	45/10	A/2	4	vani 4	€ 278,89
NCT/11	45/17	C/6	4	mq. 34	€ 75,51

Intestazione catastale attuale

Da visure catastali per immobile, effettuate gli uffici dell’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, le unità immobiliari di cui si tratta risultano intestate catastalmente come segue:

██████████ con sede in ██████████ (██████) C.F. ██████████

Proprietà per 1/1.

La sopra riportata intestazione corrisponde con l'effettiva proprietà.

Relazione catastale storica ventennale

L'immobile, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, deriva dalla seguente provenienza catastale:

- deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, assumendo i seguenti dati di classamento:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Foglio 10

Mappale 2430 Sub. 1 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 8,5 vani

Rendita £. 1.700;

Mappale 2430 Sub. 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 61 mq.

Rendita £. 292.

- con variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario viene variata la rendita delle unità immobiliari come segue:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Foglio 10

Mappale 2430 Sub. 1 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 8,5 vani

Rendita €. 482,89;

Mappale 2430 Sub. 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 61 mq.

Rendita €. 94,51.

- con Tipo Mappale del 03/06/2005 Pratica n. BS0180800 (n. 180800.1/2005) viene aggiornata la mappa al catasto terreni;

- con variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 14/06/2005 pratica n. BS0191989 (n. 61887.1/2005) le suddette unità immobiliari, mappale 2430 subalterni 1 e 2, vengono soppresse generando i seguenti immobili:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 11

Mappale 45 Sub. 1 Bene comune non censibile;

Mappale 45 Sub. 2 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 14 vani
Rendita €. 795,34;

Mappale 45 Sub. 3 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 30 mq.
Rendita €. 46,48.

- con Tipo Mappale del 01/07/2009 Pratica n. BS0249228 (n. 249228.1/2009) viene aggiornata la mappa ala catasto terreni per ampliamento del fabbricato;

- con variazione per frazionamento del 15/01/2010 pratica n. BS0013085 (n. 1001.1/2010) le suddette unità immobiliari, mappale 45 subalterni 1, 2 e 3, vengono soppresse generando, oltre che altre unità non oggetto della presente relazione, anche il seguente immobile:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 11

Mappale 45 Sub. 10 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani
Rendita €. 278,89;

- in medesima data della variazione di cui sopra, con pratica di costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte del 15/01/2010 pratica n. BS0013081 (n. 193.1/2010) viene istituito, oltre che altre unità non oggetto della presente relazione, il seguente immobile:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 11

Mappale 45 Sub. 17 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 34 mq.
Rendita €. 75,51;

- con variazione nel classamento del 15/01/2011 Pratica n. BS0011345 (n. 1098.1/2011) vengono confermati i dati di classamento precedentemente attribuiti delle suddette unità immobiliari (mappale 45 subalterni 10 e 17);

- con variazione del 09/11/2015 prot. n. BS0013085 vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale delle unità immobiliari (mappale 45 subalterno 10: Totale 88 mq.; Totale escluso aree scoperte 79 mq. - mappale 45 subalterno 17: Totale 38 mq.).

Provenienza e relazione storica ventennale

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla società Millenium s.r.l. mediante la seguente formalità:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 28/06/2005 Notaio Enrico Tabalappi con sede a Rovato Repertorio n. 50934 Raccolta n. 6443, registrato a Chiari (Bs) in data 04/07/2005 al nr. 1850 serie 1T, trascritto a Brescia il 05/07/2005 ai nr. 20782 R.P. e 35283 R.G. mediante il quale le Sig.re [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietarie ciascuno della quota di 1/4, vendono alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED]

la piena proprietà dell'intero immobile identificato come segue:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 11

- Mappale 45 Sub. 2 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 14 vani
Rendita €. 795,34;

- Mappale 45 Sub. 3 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 30 mq.
Rendita €. 46,48.

Unitamente alle unità di cui sopra è compravenduta anche la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio identificata con la particella 45 subalterno 1, bene comune non censibile (corte comune alla particella 45).

Si precisa che gli originari subalterni 1, 2 e 3, di cui all'atto di compravendita sopra citato, con pratiche catastali di variazione venivano soppressi originando, tra gli altri, anche gli attuali subalterni 10 e 17 oggetto di perizia (vedi pratica di variazione catastale per frazionamento n. BS0013085 del 15/01/2010 (n. 1001.1/2010) e

pratica per costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n. BS0013081 del 15/01/2010 (n. 193.1/2010) di cui al capitolo “relazione catastale storica ventennale”)

I beni pervennero alle venditrici in forza del seguente titolo:

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte del Sig. ██████████
apertasi in data ██████████, registrata a Brescia in data 10/07/1999 al nr. 27 Vol. 2522 e trascritta a Brescia in data 27/06/2002 ai nr. 18062 R.P. e 28798 R.G.

Rispondenza catastale

Con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, è stata effettuata una verifica documentale catastale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali.

A seguire si sono dunque potuti visionare i seguenti documenti:

- estratto mappa catastale;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni.

Con riferimento alle planimetrie catastali si attesta che le unità immobiliari oggetto di perizia risultano conformi con lo stato di fatto ma non con quanto approvato nei progetti edilizi depositati.

Solo a seguito della regolarizzazione della situazione edilizia, per le cui modalità si rimanda allo specifico paragrafo “Regolarità edilizio-urbanistica”, si otterrà di conseguenza anche la regolarità catastale poiché la situazione agli atti è già appunto conforme all'effettivo stato di fatto.

Gravami pregiudizievoli a carico

A far tempo dalla provenienza alla data della presente relazione i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con Atto stipulato in data 12/06/2007 Notaio Stefano Caliendo Repertorio n. 53515 Raccolta n. 12384, iscritta a Brescia il 26/06/2007 ai nr. 9369 R.P. e 36579 R.G., contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] e a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED], PER UN IMPORTO TOTALE DI €. 1.725.000,00, capitale €. 1.150.000,00, durata 20 anni, sugli immobili identificati come segue:

Comune di Capriolo - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 11

- Mappale 45 Sub. 2 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 14 vani
Rendita €. 795,34;

- Mappale 45 Sub. 3 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 30 mq.
Rendita €. 46,48.

- Mappale 45 Sub. 1 Bene comune non censibile.

Con riferimento alla suddetta ipoteca si riportano le seguenti annotazioni/comunicazioni:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E CONFERMA in data 14/04/2010 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 15436 Raccolta n. 10474, presentata a Brescia il 28/04/2010 ai nr. 3272 R.P. e 17293 R.G., mediante la quale la società [REDACTED] ha dichiarato di aver ricevuto dalla [REDACTED] la somma di €. 115.000,00 ed ha riconosciuto di avere ricevuto, tenendo conto dei versamenti in preammortamento citati in premessa all'atto, la complessiva somma di euro 1.150.000,00, con determinazione

dell'inizio dell'ammortamento nei termini specificati per ogni singola quota.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI in data 14/04/2010 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 15436 Raccolta n. 10474, presentata a Brescia il 28/04/2010 ai nr. 3273 R.P. e 17294 R.G., mediante la quale vengono svincolati i beni comuni non censibili facenti parte del fabbricato identificati in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 4, 5, 6 e 7.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 14/04/2010 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 15436 Raccolta n. 10474, presentata a Brescia il 28/04/2010 ai nr. 3274 R.P. e 17295 R.G., mediante la quale la [REDACTED] ha acconsentito che il capitale mutuato sia suddiviso in n. 8 quote e che l'ipoteca predetta sia correlativamente frazionata.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI in data 14/04/2010 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 15820 Raccolta n. 10743, presentata a Brescia il 05/07/2010 ai nr. 4978 R.P. e 28056 R.G., mediante la quale vengono svincolati le unità immobiliari facenti parte del fabbricato identificati in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 13, 23, 15, 21, 12 e 20.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E CONFERMA in data 30/03/2011 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 17742 Raccolta n. 12034, presentata a Brescia il 15/04/2011 ai nr. 2806 R.P. e 15815 R.G.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI in data 30/03/2011 Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio n. 17742 Raccolta n. 12034, presentata a Brescia il 15/04/2011 ai nr. 2807 R.P. e 15816 R.G., mediante la quale vengono svincolati le unità immobiliari facenti parte del fabbricato identificati in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 27 e 16.

ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 22/12/2014 Notaio Giammatteo Rizzonelli con sede a Brescia Repertorio n. 25747 Raccolta n. 17435, trascritto a Brescia il 29/12/2014 ai nr. 28305 R.P. e 42206 R.G., mediante il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], la piena proprietà delle unità immobiliari identificate in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 9 e 19, la quale si accolla la residua parte di mutuo su tali immobili.

ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 04/03/2016 Notaio Giammatteo Rizzonelli con sede a Brescia Repertorio n. 28064 Raccolta n. 19090, trascritto a Brescia il 17/03/2016 ai nr. 6544 R.P. e 10363 R.G., mediante il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], la piena proprietà delle unità immobiliari identificate in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 24 e 25, la quale si accolla la residua parte di mutuo su tali immobili.

ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 05/10/2017 Notaio Giammatteo Rizzonelli con sede a Brescia Repertorio n. 31745 Raccolta n. 21410, trascritto a Brescia il 10/10/2017 ai nr. 27142 R.P.

e 44458 R.G., mediante il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], la piena proprietà delle unità immobiliari identificate in Comune di Capriolo al Catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterni 14 e 18. COMUNICAZIONE n. 5731 del 18/10/2017 mediante la quale la [REDACTED] [REDACTED] procedeva all'estinzione parziale dell'obbligazione e successiva cancellazione parziale eseguita in data 06/11/2017.

Non risultano oggetto di restrizioni/cancellazioni le unità immobiliari oggetto della presente relazione (mappale 45 subalterni 10 e 17).

- SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 21/04/2023 Repertorio n. 109/2023 del Tribunale Ordinario di Brescia Trascritta a Brescia il 20/11/2023 ai nn. 35428 R.P. e 51226 R.G.

Situazione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico nel Comune di Capriolo è vigente un Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 19/12/2013.

Con riferimento a tale strumento urbanistico, l'area sulla quale sorge l'immobile, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, risulta classificata nel sistema residenziale, nella zona "R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi" normata dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole di PGT.

Situazione edilizia

A seguito di domanda di accesso atti formulata al Comune di Capriolo in data 02/08/2012 con protocollo n. 11154, il Tecnico Comunale ha prodotto per il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di perizia, la seguente documentazione edilizia:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 4623/2006 P.E., Prot. n. 6152 del 14/06/2006 presentata dalla società ██████████ relativa ad ampliamento di fabbricato esistente con costruzione di nuova palazzina residenziale, ristrutturazione e recupero del sottotetto in fabbricato esistente;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 103/2009 P.E., Prot. n. 10821 del 01/10/2009 presentata dalla società ██████████ per variante alla P.E. N. 4623/2006 del 19/09/2006 relativa alle opere interne e modifica di finestre, senza variazioni dei parametri urbanistici e parziale trasformazione della s.u. residenziale a piano terra in superficie commerciale;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 2/2010 P.E. Prot. n. 14035 del 22/12/2009 presentata dalla società ██████████ per variante alla P.E. N. 103/2009 del 01/10/2009 e originaria P.E. 4623/2006 del 19/09/2006 per alcune modifiche realizzate costituite dall'eliminazione di due balconi (uno al piano primo e uno al piano secondo) sul fronte nord del fabbricato principale e nella sostituzione della gronda nord del fabbricato secondario secondo l'allineamento già esistente prima dei lavori;
- Collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato Prot. n. 2210 del 26/02/2009 relativo alle opere denunciate con posizione pratica n. 13549 del 21/12/2007 e integrazione depositata in data 24/02/2009;
- Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità presentata in data 16/04/2010 con Prot. n. 4682 dalla società ██████████.

Per tale richiesta il Comune non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge e pertanto deve intendersi verificato il silenzio assenso.

Il Tecnico Comunale attesta che non risulta depositata presso gli uffici nessun'altra pratica inerente agli immobili di cui si tratta.

Per le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano depositati presso il CENED gli attestati di prestazione energetica.

Regolarità edilizio-urbanistica

Dal sopralluogo si sono riscontrate alcune differenze dello stato di fatto rispetto ai progetti approvati sopra elencati e precisamente si segnala che:

- l'autorimessa al piano interrato si presenta come un unico locale mentre il progetto edilizio approvava la realizzazione di un'autorimessa dalla quale si aveva accesso al locale deposito cicli e motocicli;
- il vano scala interno al piano primo risulta delimitato dal balcone esterno esclusivo dell'unità immobiliare tramite porta d'ingresso che non risulta invece rappresentata ed approvata nel progetto edilizio.

Con riferimento alle suddette difformità edilizie si precisa che le stesse risultano sanabili e per la loro regolarizzazione dovrà essere presentata idonea pratica edilizia a sanatoria.

Si specifica inoltre che la superficie trasformata da deposito ad autorimessa andrà ad incidere sui parametri relativi alla richiesta di certificato prevenzione incendi; qualora tale incremento dovesse portare alla redazione o alla modifica del certificato predetto ai fini

dell'agibilità dovrà essere redatta idonea pratica presso il Comando dei Vigili del Fuoco Provinciale.

Per la pratica edilizia a sanatoria sono stati stimati i seguenti costi:

- onorario professionale comprensivo di spese accessorie per predisposizione pratica edilizia:	€. 3.000,00
- sanzione pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001 e diritti di segreteria:	€. 600,00

Totale	€. 3.600,00

Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto non risultano abitate e nemmeno mai utilizzate.

Inoltre, per gli immobili non risulta l'esistenza di contratti di locazione.

Vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene

Le unità immobiliari di cui si tratta fanno parte del complesso "Residenza le 4 sorelle", per il quale l'amministratore è l'Arch. [REDACTED].

A seguito di richiesta di documentazione inerente al condominio formulata dallo scrivente con mail in data 04/10/2023 all'Amministratore Condominiale, lo stesso con mail del 13/10/2023 ha fornito la situazione rateale della società [REDACTED] per l'esercizio ordinario 2022/2023 ed il prospetto della tabella millesimale.

Da tale documentazione risulta che la società [REDACTED] è insolvente di €. 1.171,49 nei confronti del condominio e che la quota millesimale di proprietà alla stessa è pari a 100,36 millesimi.

Imposta municipale propria (IMU)

Il Comune di Capriolo con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19/05/2020 ha approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 05/04/2023, il medesimo comune ha approvato le aliquote dell'imposta municipale propria per l'anno 2023.

Secondo quanto definito nel verbale sopra richiamato, e precisamente per gli immobili oggetto della presente relazione, l'aliquota per l'applicazione dell'imposta municipale è pari a 1,06.

Gli immobili considerati "abitazione principale e relative pertinenze" ai sensi del comma 707 della Legge 147/2013 (Legge di stabilità 2014) sono esclusi dal relativo versamento dell'imposta municipale propria (IMU).

Di seguito si riporta il calcolo I.M.U. nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale:

Mappale 45 subalterno 10

Abitazione categoria A/2 - Rendita € 278,89 Calcolo I.M.U. = $278,89 \times 5\% \times 160 \times 1,06\% =$	€ 496,65
--	----------

Mappale 45 subalterno 17:

Autorimessa categoria C/6 - Rendita € 75,51 Calcolo I.M.U. = $75,51 \times 5\% \times 160 \times 1,06\% =$	€ 134,47
---	----------

TOTALE COMPLESSIVO IMU	€ 631,12
-------------------------------	-----------------

A seguito di richiesta formulata dal sottoscritto all'Ufficio Tributi del Comune di Capriolo in data 25/09/2023 Prot. 13374, per la verifica della posizione IMU e TARI della società XXXXXXXXXX, emerge che gli immobili di cui alla presente perizia sono dichiarati "bene merce"

dal 2013 e dunque non soggetti al pagamento dei suddetti tributi (vedi risposta comune di Capriolo con pec del 27/09/2023).

Descrizione degli immobili

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano ubicati sul territorio Comunale di Capriolo (Bs) in Via IV Novembre al civico 61.

Gli stessi fanno parte del complesso denominato "Residenza le 4 sorelle", sono identificati al catasto fabbricati al foglio 11 sezione NCT con il mappale 45 subalterni 10 e 17 e consistono rispettivamente in un appartamento e un'autorimessa.

L'immobile, di cui fanno parte le unità, risulta edificato anteriormente il 1967 ed è stato oggetto di parziale demolizione e ampliamento con recupero del sottotetto negli anni dal 2006 al 2010.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra e un piano interrato collegati tra loro tramite vano scala e ascensori comuni.

La porzione di fabbricato al piano terra antistante la strada comunale è a destinazione commerciale e attualmente adibita a bar mentre le altre unità del medesimo piano e di quelli soprastanti sono abitazioni.

Al piano interrato vi sono le unità adibite ad autorimessa ad eccezione di quella collegata all'unità destinata a bar.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale di Via IV Novembre attraverso le corti comuni destinate a passaggio pedonale e carraio.

Il fabbricato è caratterizzato da muratura intonacata e tinteggiata, copertura in legno con tegole e lattoneria in rame.

I serramenti sono in legno laccato colore chiaro con vetro basso emissivo alcuni dotati di ante d'oscuro a lamelle del medesimo materiale e colore.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro, a disegno semplice verniciate in colore chiaro simile ai serramenti.

La pavimentazione delle corti è in masselli di cemento.

L'abitazione (mappale 45/10) è posta al piano primo ed è accessibile dalla corte comune esterna, attraverso la scala interna e l'ascensore comuni. Tale scala e ascensore, al piano primo, fornisce l'accesso al balcone esterno esclusivo dell'unità abitativa dal quale si ha accesso.

Dal portoncino d'ingresso si ha accesso alla cucina, la quale conduce ad un disimpegno verso la zona notte composta da due camere e un bagno.

Dal locale cucina si ha accesso ad un ulteriore balcone che si affaccia sulla strada comunale.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore grigio mentre quelle del bagno sono in ceramica colorata. Il bagno è rivestito con piastrelle della medesima tipologia e colore della pavimentazione alternate a quelle in colore chiaro.

La pavimentazione dei balconi è in gres colore grigio.

Il portoncino d'ingresso è blindato con telaio in lamiera, le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro a battente, tranne quella del bagno che è scorrevole.

Gli impianti sono di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, sono installati e collegati all'impianto i termosifoni in ghisa ma non risulta installata la caldaia (nel vano cucina c'è la predisposizione con gas metano).

L'autorimessa (mappale 45/17) è posta al piano interrato ed è accessibile dalla corte comune esterna attraverso lo scivolo carraio e lo spazio di manovra antistante.

La stessa presenta una struttura in cemento armato con solaio a lastre prefabbricate; la divisoria interna con la proprietà adiacente è in prismi di cemento, la pavimentazione in battuto di cemento e la basculante

d'ingresso è in alluminio semplice. L'impianto elettrico è di tipo semplice a vista.

Nell'insieme l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, è stato definito un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda abitabile pari a **€. 1.300,00/mq.**

Tali prezzi unitari sono stati definiti tenendo conto anche di quanto definito nel listino della Borsa Immobiliare di Brescia, redatto dalla Camera di Commercio provinciale, il quale per gli immobili recenti posti nel Comune di Capriolo definisce una valutazione al mq. da €.
1.600,00 a €. 1.255,00.

VISURA 88690 DEL 13/11/2023		
ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia		
Listino: Anno 2023		
Comune: Capriolo		
Tipo immobile: Abitazioni		
Zona: Capriolo		
	Massimo	Minimo
Nuovo	1.950 €/Mq.	1.775 €/Mq.
Recente	1.600 €/Mq.	1.255 €/Mq.
Agibile 1:	910 €/Mq.	560 €/Mq.
Agibile 2:	490 €/Mq.	420 €/Mq.
Da ristrutturare:	354 €/Mq.	285 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,72 %	2,86 %

Ai prezzi succitati si sono applicati coefficienti di ragguglio riportati nel seguente prospetto valutativo a seconda delle destinazioni e delle caratteristiche.

La definizione di tale prezzo tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Prospetto valutativo

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

Tutte le superfici risultano essere reperite graficamente dagli elaborati progettuali/catastali e arrotondate al metro quadrato; la valutazione finale complessiva è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

CATASTO FABBRICATI - Comune di CAPRIOLO

Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterno 10

Appartamento piano primo: mq. 77 x €. 1.300,00 x 1,00 =	€. 100.100,00
Balconi piano primo: mq. 39 x €. 1.300,00 x 0,30 =	€. 15.210,00
Totale:	€. 115.310,00

Sezione NCT Foglio 11 Mappale 45 Subalterno 17

Autorimessa piano interrato: mq. 38 x €. 1.300,00 x 0,50 =	€. 24.700,00
---	---------------------

TOTALE COMPLESSIVO	
VALORE IMMOBILI	€. 140.010,00
DETRAZIONE ONERI SANATORIA	- €. 3.600,00
arrotondato a	€. 136.410,00
(diconsi Euro centotrentaseimila/00)	€. 136.000,00

Breno, 20 novembre 2023.

Il Perito:
(Geom. Carlo Retrosi)



Allegati:

Documentazione catastale:

1. Estratto mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Documentazione ipotecaria:

5. Atto di compravendita del 28/06/2005 Notaio Enrico Tabalappi Rep. n. 50934 Racc. n. 6443, trascritto a Brescia il 05/07/2005 ai nr. 20782 R.P. e 35283 R.G.
6. Nota di Iscrizione del 26/06/2007 R.P. 9369 R.G. 36579: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato stipulato dal Notaio Stefano Caliendo il 12/06/2007 Rep. n. 53515 Racc. n. 12384
7. Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del 21/04/2023 Repertorio n. 109/2023 del Tribunale Ordinario di Brescia Trascritta a Brescia il 20/11/2023 ai nn. 35428 R.P. e 51226 R.G.

Documentazione urbanistica:

8. Estratto Tavola T.02c.pr Azzonamento del PDR di P.G.T.
9. Estratto Tavola A01.pr N.T.A. del PDR di P.G.T.

Documentazione edilizia e comunale:

10. Denuncia di inizio attività N. 4623/2006 P.E., Prot. n. 6152 del 14/06/2006
11. Denuncia di inizio attività in variante N. 103/2009 P.E., Prot. n. 10821 del 01/10/2009
12. Denuncia di inizio attività in variante N. 2/2010 P.E. Prot. n. 14035 del 22/12/2009 e allegati grafici
13. Collaudo statico delle opere in c.a. Prot. n. 2210 del 26/02/2009
14. Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità del 16/04/2010 Prot. n. 4682
15. Pec comune di Capriolo del 27/09/2023 posizione IMU e TARI

Documentazione condominiale:

16. Tabella millesimale
17. Situazione rateale condominiale

Documentazione fotografica:

18. Rilievo fotografico