

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 778 DEL 13.06.2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **per la stima dell'immobile**

GIUDICE DELEGATO

DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE:

DOTT. ROBERTO MUTTI

INDICE

cap. 1	Premesse	pag. 5
cap. 2	Provenienza	pag. 5
cap. 3	Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 6
cap. 4	Identificativo catastale	pag. 7
cap. 5	Descrizione immobile	pag. 7
cap. 6	Verifica urbanistica/catastale	pag. 9
cap. 7	Modalità di stima	pag. 10
cap. 8	Stima dell'immobile	pag. 12
Allegati		

ALLEGATI

- 1 - nota denuncia di successione
- 2 - Decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale nn. 3382/516 del 29/01/2019
- 3 - Decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale nn. 3368/19988 del 06/05/2019
- 4 - Decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale nn. 3369/19989 del 06/05/2019
- 5 - Decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale nn. 3631/19920 del 22/06/2020
- 6 - Prospetto riepilogativo iscrizioni pregiudizievoli
- 7 - Estratto mappa
- 8 - Elaborato planimetrico particella n. 17
- 9 - Planimetra catastale
- 10 - Immagine satellitare
- 11 - Visura catastale
- 12 - Attestato di Prestazione Energetica
- 13 - Listino immobiliare fabbricati in Brescia q.re Don Bosco
- 14 - Fotografie

RISPOSTA AL QUESTITO

In relazione a quanto spiegato e documentato nel proseguo della presente relazione il valore di 1/3 dell'immobile è:

Identificativo catastale:	sez. NCT, Foglio 145, particella 17, subalterno 6
Ubicazione:	via Via Zara n. 86, q.re Don Bosco - Brescia (BS)
Diritto e quota:	proprietà per la quota di 1/3
Stato:	abbandonato
Disponibilità	immobile libero
Conformità edilizia:	non verificata, immobile ante 1967
Conformità catastale:	no (regolarizzabile)

Probabile valore quota di 1/3

- di mercato:	€ 22.300,00
- in condizione di vendita forzata (base d'asta):	€ 18.500,00

§ 1 - Premessa

Nell'ambito del procedimento di fallimento promossa il dott. Roberto Mutti è stato incaricato, dal giudice delegato, quale curatore del fallimento in epigrafe.

Il dott. Roberto Mutti si è avvalso del sottoscritto geom. Alessandro Merzari, nato a Brescia (BS) il 08/05/1972, con studio in Mazzano (BS), Vicolo della Marmoeria n. 6/A, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4886 quale ausiliario tecnico, incaricandolo di procedere alla valutazione del cespite immobiliare oggetto della presente procedura.

Effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, compiuti i sopralluoghi ricognitivi presso gli immobili, precisando che per l'irreperibilità dei proprietari è stato eseguito solo una ricognizione esterna senza accesso allo stesso, e visionate le informazioni accessorie acquisite, si è proceduto alla valutazione del valore venale dell'immobile.

§ 2 – Provenienza

_____ è diventato proprietario della quota di 1/3 per successione devoluta per legge a causa della morte _____ avvenuta in data 01/02/2018. (allegato "1").

_____ acquisisce il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del codice civile, diritto di abitazione che si estingue con l'atto di vendita con cui la stessa vende la sua quota indivisa dell'immobile _____ ad altri soggetti.

§ 3 – Iscrizioni pregiudizievoli

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

§ 4 – Identificativo catastale

L'immobile è così censito al Catasto del Comune di Brescia:

Catasto Fabbricati Sez. NCT, foglio 145, particella n. 17, sub. 6, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 588,76, piano terra, primo e secondo, superficie catastale 157 m²;

Gli immobili sono rappresentati sull'estratto mappa di cui all'allegato "7", sull'elaborato planimetrico di subalternazione di cui all'allegato "8", sulla planimetria catastale di cui all'allegato "9", sull'immagine satellitare di cui all'allegato "10" e sulle fotografie di cui all'allegato "14"; sono poi elencati nelle visure per soggetto di cui all'allegato "11".

§ 5 – Descrizione immobile

Ubicazione e contesto

L'immobile (unità abitativa al piano primo e sottotetto) fa parte di una abitazione con più unità immobiliari posto nel quartiere "Don Bosco" nei pressi di via Dalmazia.

Il fabbricato è stato realizzato probabilmente negli anni '30 – '40 del secolo scorso; l'accesso è da una traversa di via Zara che catastalmente risulta ancora di proprietà di soggetti privati.

L'immobile oggetto di stima e i fabbricati circostanti sono di remota costruzione, attigui e/o adiacenti tra loro.

Descrizione

Non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento per l'irreperibilità del proprietario e la descrizione tiene conto di quanto si è potuto osservare dall'esterno.

L'appartamento è al piano primo e secondo della palazzina, l'accesso che è esclusivo avviene direttamente dalla strada e tramite una scala interna in posizione centrale si arriva al piano primo, da questo piano tramite un'altra scala si accede alla soffitta. Il piano primo si articola in quattro stanze collegate tra loro, mentre la soffitta è un unico

locale. Il balcone al piano primo, posto sul retro (ad ovest), è stato demolito, probabilmente in ottemperanza dell'ordinanza di demolizione n. 72632/2019 emessa dal comune di Brescia in data 01/04/2019; per quanto desumibile dai resti della demolizione si può presupporre che il balcone fosse stato tamponato con muratura per la realizzazione di un bagno, in quanto l'appartamento, per come rappresentato sulle schede catastali, ne risulta sprovvisto.

L'altezza media del piano sottotetto indicata nella scheda catastale è di m. 1,30 ma tale altezza non sembra veritiera in quanto l'altezza interna in gronda (altezza minima sui tre lati essendo il tetto a tre falde) è di circa 20-25 e l'altezza in colmo è stimata in circa m 1,50~1,60.

Le ante di oscurio sono in legno e sono di remota realizzazione, la portafinestra da cui si accedeva al balcone del piano primo è in ferro e vetro, il manto di copertura è in tegole piane di terracotta e i cornicioni del tetto sono in legno rivestiti con perline.

Al piano terra dell'immobile vi sono altre unità anch'esse in disuso e in stato di abbandono da diversi anni (dal cortile le porte di accesso a tali unità sono aperte).

L'area esterna, a quota strada, posta a fianco e sul retro dell'immobile è di pertinenza delle unità del piano terra.

Stato manutentivo dell'intero complesso

Nell'atto notarile di compravendita del 30/12/2021 viene riportato che l'immobile è stato realizzato prima del 1967 e per quanto visto si ritiene plausibile che successivamente non siano state eseguite opere di manutenzione all'immobile. Si ritiene pertanto che anche le finiture interne siano quelle originarie. Il bagno che era stato realizzato sul balcone, demolito con l'ordinanza del 2019, non è stato poi realizzato all'interno dell'abitazione. Lo stato di conservazione è pessimo tant'è che non è abitato.

Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica registrato il 04/06/2019 con codice identificativo n. 1702900181219, avente validità fino al 04/06/2029, da esso risulta che l'appartamento è in classe energetica "F" con un fabbisogno di energia primaria di 158,65 KWh/m²a (allegato "12").

Disponibilità dell'immobile

L'abitazione, come l'intero fabbricato, non sono abitati.

§ 6 – Verifica urbanistica/catastale

Inquadramento urbanistico

il Vigente PGT classifica l'immobile nel seguente modo:

- tavola V-PR03.1, l'immobile è ricompreso nella zona urbanistica denominata "Edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico (art. 70 NTA00 e NTAall02);
- tavola PR03 quadro SUD, l'immobile è ricompreso nella zona avente classe di sensibilità paesaggistica 2 – Bassa;
- tavola V-PR11 quadro SUD, l'immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici.

Conformità catastale

La scheda catastale in atti, presentata in data 29/10/2013 con pratica n. BS0247223, non rappresenta lo stato di fatto in quanto:

- il balcone al piano primo sul lato ovest è stato demolito in ottemperanza dell'ordinanza di demolizione n. 72632/2019 emessa dal comune di Brescia in data 01/04/2019;
- l'altezza media del sottotetto è indicata in m. 1,30, ma per quanto potuto verificare, solamente dall'esterno, è di molto inferiore; inoltre nella scheda deve essere indicata la porzione che ha una altezza netta inferiore a m. 1,50 in quanto non rientrano nel computo della superficie catastale;

La probabile spesa per la regolarizzazione catastale è di circa 800 euro.

§ 7 - Modalità di stima

Metodo utilizzato

Per determinazione del valore di mercato si dovrebbe applicare il metodo del confronto, attingendo sia agli annunci di offerte di vendita delle agenzie immobiliari del settore e sia a elementi reperiti da organismi indipendenti del settore immobiliare.

Considerato però la peculiarità dell'immobile, stato di abbandono e cattivo stato di manutenzione e difficoltà di recuperare dati di immobili simili posti in vendita il valore di stima viene determinato quale prodotto della "consistenza", cioè la superficie commerciale per il "valore unitario".

Modalità di determinazione della consistenza

La consistenza verrà desunta dal certificato catastale; ove questo dato non fosse presente o ritenuto non congruo viene determinata con il metodo "ordinario standardizzato" riportato sul Listino edito dalla ProBrixia, metodo che è anche pubblicato sull'allegato al testo della "Raccolta degli Usi e consuetudini della Provincia di Brescia".

La superficie commerciale considera per intero le superfici lorde (cioè comprensive dei muri perimetrali, delle tramezze interne e di metà dei muri divisorii) dei locali principali e accessori diretti quali bagni, ingressi, corridoi e ripostigli, mentre le superfici lorde dei locali accessori e delle pertinenze quali soffitte, cantine, autorimesse, balconi, porticati, giardini, ecc. vengono ragguagliate a quelle dei locali principali moltiplicandole per i seguenti coefficienti correttivi:

per la residenza

- Solai/soffitte: dal 25% al 50%

Considerata la ridotta altezza netta della soffitta, nonché le probabili finiture il coefficiente utilizzato sarà del 15%

La consistenza non viene desunta dal certificato catastale in quanto l'altezza media del sottotetto è indicata in modo errato e di conseguenza anche la superficie catastale è errata, verrà pertanto desunta dalla misurazione svolte in fase di sopralluogo.

Valore unitario

Considerata la peculiarità dell'immobile, stato di abbandono e il cattivo stato di manutenzione, non si è riscontrato un mercato di compravendite attivo per questa tipologia di immobili e pertanto si utilizzerà il Listino Immobiliare edito dalla ProBrixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, che quota gli immobili residenziali in più categorie omogenee in base alla loro vetustà. Per ciascuna delle categorie vengono indicati i valori unitari minimo e massimo all'interno dei quali – salvo eccezioni per casi particolari – si colloca il valore unitario del bene da stimare. Il Listino immobiliare di riferimento è quello dell'anno 2023 il quale è stato definito in base alle transazioni rilevate fino al mese di maggio 2023 (allegato "13").

- per i fabbricati da ristrutturare in località Q.re Don Bosco, i valori sono le seguenti:

categoria "da ristrutturare":

minimo: €/mq 750,00

massimo: €/mq 830,00

Considerata l'ubicazione, la mancanza di spazi esterni per la sosta delle autovetture, la vetustà dell'immobile e non per ultimo che la porzione oggetto di stima e di probabile vendita è solo 1/3 dell'intero immobile, si stima che il valore unitario sia inferiore al minimo della zona e che lo stesso sia di euro 600,00 per ogni mq di superficie commerciale realizzata.

Valore immobile in condizione di vendita forzata

Il valore di vendita forzata è quello che:

- secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) si determina "*in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing*". Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato perché dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

- secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) è definito: "*l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo*

troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Dall'esito delle aste immobiliari si è constatato che **il valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata** differisce mediamente **da quello di mercato** di circa il 20%

§ 8 – Stima dell'immobile

Consistenza

- abitazione	(scheda catastale e misurazioni):		
abitazione	(m 12,90 x m 7,80) x 100%	= mq	100,62
soffitta	(m 12,90 x m 7,80) x 15%	= mq	15,09
			<hr/>
	consistenza appartamento	= mq	115,71

Valore immobile in condizione di libero mercato

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ha che il valore venale dell'immobile al netto delle spese per la regolarizzazione catastale è il seguente:

- Abitazione	mq 115,71 x €/mq 600,00	= €	69.400,00
- Valore quota	(1/3)	= €	23.133,00
	Detrazione per opere di regolarizzazione	= €	- 800,00
			<hr/>

Valore immobile stato attuale (arrotondato) € **22.300,00**

Valore immobile in condizione di vendita forzata

Applicando alle risultanze della presente stima lo sconto per “pronto realizzo” di circa il 20% si ottiene:

Valore immobili stimato quota Ghidelli Alberto	€ 23.300,00
A dedurre sconto per "pronto realizzo"	€ - 4.800,00

Valore immobile abitazione con vendita forzata	€ 18.500,00

Mazzano, lì 23 febbraio 2024

ausiliario tecnico incaricato
Geom. Merzari Alessandro



A circular blue stamp from the Collegio Geometri Brescia, n. 4886, with the name 'Geom. ALESSANDRO MERZARI' around the perimeter and 'MAZZANO (BS)' at the bottom. A blue ink signature is written over the stamp.