

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale: n° 50/2025

Giudice Delegato: dott. **Gianluigi Canali**

Liquidatore Giudiziale: dott. **Marco Vinti**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in data 01/04/2025 riceveva incarico dal Curatore dott. Marco Vinti di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

“Per i beni immobili di proprietà del sig. _____, l'esperto, autorizzato all'accesso ai Pubblici Uffici, esaminati gli atti ed ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione ed alla stima dei beni immobili acquisiti alla massa della Procedura.

Indichi, a norma dell'art. 2826 C.C. i confini dei beni immobili, fornisca i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'IMU. Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati e la corrispondenza delle planimetrie catastali.

Proceda, anzitutto, alla trascrizione della sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale ed indichi le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari con stesura di elenco in ordine cronologico”.

Il CTU procedeva al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione necessaria:

- il sopralluogo avveniva alla presenza del sig. _____ ;
- richiesta della documentazione catastale Agenzia delle Entrate ufficio del territorio;
- richiesta degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Brescia e presso i notai;
- provvedeva alla Trascrizione della sentenza di apertura della Procedura.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Abitazione e autorimessa inserite in un complesso condominiale denominato "Condominio Bertoli" con accesso pedonale e carrabile da via Einaudi 12 catastalmente identificata in via Madonnina, attualmente censite al Catasto Fabbricati come segue:

	Piano	Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	P.3°	23	333	11	A/3	5 vani	271,14
2	P.T.	23	332	2	C/6	22 mq	40,90

Oltre all'incidenza della quota condominiale dei Beni Comuni non Censibili

proprietà dei mappali e provenienza:

L'unità sopra identificata al **punto 1** è di proprietà del sig. _____ per la quota
di 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù del seguente atto:

- Atto di Permuta del 11/02/2014 notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO Rep. n. 55380,
Trascritto a Brescia il 07/03/2014 reg. gen. 7303 reg. part.4907;

Precedentemente pervenuto alla parte venditrice tramite il seguente atto:

- Atto del 25/02/1999 notaio SCUTRA CRISTINA Rep. n. 5850 trascritto a Brescia in
data 16/03/1999 al n.314

Storia catastale

Variazione del 26/10/1964 prat. BS0511670 in atti dal 28/11/20227 (n.3507.1/1964);
Impianto meccanografico del 30/06/1987 identificato alla sezione urbana LSA al foglio 9 part.4531 sub.11;
Costituzione del 15/02/1994 per ripristino UIU con sezione erroneamente sopprese, non cambia identificativo;
Variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie;
Modifica identificativo del 19/10/2020 pratica BS0119246.

L'unità sopra identificata al **punto 2** è di proprietà del sig. per la quota
di 1/1 del bene, in virtù del seguente atto:

- Atto del 30/10/1995 notaio PIARDI V. Rep. n. 80721 Trascritto a Brescia in data 15/11/1995 ai n.ri 30355/20733

Precedentemente pervenuto alla parte venditrice tramite il seguente atto:

- Atto del 17/01/1979 notaio UBERTI MAURO Rep. n. 15240 trascritto a Brescia il 02/02/1979 ai n.ri 3218/2686.

Storia catastale

Impianto meccanografico del 30/06/1987 identificato al Tipo P anno 1977 prot.213 categoria A00, classamento del 15/02/1977 in atti dal 11/01/1996 (n.213.1/1977), ora categoria C/6;
Variazione classamento prat.n.400660 in atti dal 05/11/2002 ora identificato alla sezione urbana LSA fg.9 part.1346 sub.2 cat C/6;
Variazione modifica identificativo del 19/10/2020 prat. n. BS0118678 in atti dal 19/10/2020 variazione per modifica identificativo (n. 38467.1/2020);
Variazione del 05/02/2024 prat. n. BS0044203 in atti dal 05/02/2024 aggiornamento planimetrico (n.44203.1/2024)

confini:

Abitazione: da nord in senso orario dello stesso mappale affaccio su corte nord est e ovest, vano scala e parte corte a sud;

Autorimessa: da nord in senso orario dello stesso mappale, autorimessa di altra

proprietà, ad est corte comune, a sud autorimessa di altra proprietà, ad ovest mapp.le 201

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione:

L'immobile si trova all'interno di un Condominio denominato "Bertoli" in zona prevalentemente residenziale del Comune di Lumezzane. La zona è centrale e ben servita dalla viabilità generale e si trova a breve distanza dai principali servizi del Comune. Scarsa la dotazione di parcheggi pubblici. L'accesso alla palazzina avviene da un portone pedonale che prospetta sulla via Pubblica e tramite un vano scala privo di ascensore si raggiunge l'appartamento al piano terzo.

L'appartamento è di tipo trilocale è costituito da un corridoio di ingresso tramite il quale si distribuiscono un soggiorno aperto direttamente sul disimpegno, un locale cottura, una camera matrimoniale con balcone, una camera singola con balcone ed un bagno.

L'unità ha riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia ben distribuito, pavimenti in graniglia di marmo, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, porte interne laccate bianche con vetro opalino, porta blindata di ingresso. I serramenti esterni sono a vetro semplice Complessivamente l'unità presenta finiture di medio-basso livello.

Autorimessa:

Da una comoda rampa direttamente dalla via pubblica si raggiunge l'autorimessa che si trova inserita in blocco separato dalla palazzina e che non viene amministrata dal Condominio. Il piazzale antistante è pavimentato in ghiaia, mentre l'autorimessa è pavimentata in ceramica e dotata di finestra a nastro sulla parete di fondo. L'apertura è costituita da una basculante motorizzata.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal sig. _____ e famiglia.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

A seguito di una richiesta di accesso agli atti presentata in data 28/04/2025 il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Lumezzane in data 27/06/2025 ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n°115/5 richiesta in data 26/06/59 e rilasciata in data 30/04/1963 relativa a "Costruzione casa di abitazione in via Madonnina";
- Licenza d'uso rilasciata dal Prefetto di Brescia in data 28/09/1965;
- Autorizzazione all'abitabilità a partire dalla data 31/12/1964 rilasciata in data 20/10/1965;
- Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria presentata in data 16/11/1988 al prot.15235 riguardante "adeguamento locale caldaia" condominiale;
- Comunicazione per opere interne presentata in data 25/09/2008 al prot.39677 riguardante "adeguamento centrale termica" condominiale;
- Comunicazione di inizio lavori superbonus (cilas-superbonus) presentata Prot. n. 2022/0048421 del 18/11/2022 relativa a "efficientamento energetico mediante isolamento termico delle superfici opache, sostituzione del generatore di calore, sostituzione degli infissi, installazione di pannelli fotovoltaici in copertura".

Al momento del sopralluogo le opere relative alla pratica di superbonus non risultavano iniziate, la pratica alla data odierna non risulta scaduta;

- Licenza edilizia n°1104/6 rilasciata in data 20/08/1964 relativa alla "Costruzione in adiacenza della costruenda casa in via Madonnina, una tettoia uso deposito"

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

In riferimento alle pratiche edilizie consultate alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica delle unità immobiliari per i seguenti motivi:

Appartamento:

- La stanza soggiorno è aperta sul corridoio, la parete che la divideva dal corridoio è

stata demolita;

- La stanza cottura ha una superficie più ampia ricavata inglobando una porzione del corridoio;
- Una porta non è stata realizzata.

Autorimessa

- La pratica messa a disposizione non rappresenta le pareti interne divisorie e la sezionale a chiusura della stessa;
- Nel prospetto posteriore non è rappresentata la finestra a nastro.

Gli immobili sono sanabili tramite la presentazione di una pratica in sanatoria, i cui costi più probabili comprensivi di spese tecniche ed oneri da corrispondere potrebbero ammontare ad euro 5.500 esclusi oneri per legge.

Nota integrativa:

Le informazioni riportate in perizia sono state desunte dalla documentazione sottoposta alla consultazione dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Lumezzane. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Considerata la natura del compendio immobiliare lo scrivente invita i possibili acquirenti a verificare ed a valutare, tramite anche propri consulenti di fiducia, le diverse tematiche esposte nell'elaborato peritale e soluzioni alternative a quanto sopra riportato. Contestualmente sarà buona prassi confrontarsi anche preventivamente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, al fine di concordare e coordinare l'eventuale modalità di presentazione dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Appartamento

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per i seguenti motivi:

- La stanza soggiorno è aperta sul corridoio
- La stanza cottura ha una superficie più ampia ricavata dal corridoio
- Una apertura non è stata realizzata

Al fine di regolarizzare la situazione catastale è necessaria la presentazione di una

scheda di aggiornamento i cui costi più probabili comprensivi delle prestazioni professionali e degli oneri di presentazione sono pari ad euro 680,00

Autorimessa

La scheda catastale è sostanzialmente sovrapponibile alla situazione reale.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni e il rispetto del regolamento condominiale.

SPESE CONDOMINIALI

Da una richiesta effettuata all'amministrazione Condominiale la posizione delle spese condominiali dell'esercizio ordinario 2024/25 risulta a debito di rate scadute per un totale di euro 3.370,27 e sono in scadenza ulteriori rate per euro 968,30.

Gestione complessiva pari ad euro 4.338,57

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 26/05/2025 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- In data 13/02/2024 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del **reg. gen.17796 reg. part.2782**

- In data 08/04/2025 Trascrizione di Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale **reg. gen.15347 reg. part.10620**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia e in particolare dei lavori di riqualificazione energetica in corso. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile. La consistenza viene definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportati nella tabella seguente e ricavati sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto.

calcolo del valore unitario:

FONTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 2/2024	CENTRALE B1	ECONOMICO	800	1200	1.000	-0,20	640	960	800
Listino Brescia 2024	UNICA.	AGIBILE 1	755	1080	918	-0,10	680	972	826
Fonti fiduciarie		NORMALE	700	1200	950	-0,20	560	960	760
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq									
VALORE UNITARIO STIMATO 800 €/mq									

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

via Einaudi 12 Lumezzane (BS)				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza e Balconi SUP. COERENZIATA	85,00	1,00	800,00	68.000,00
Autorimessa	22,00	0,60	800,00	10.560,00
			Totale	78.560,00

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi “a corpo”

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata “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”.

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 8/10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
arrotondata pari ad euro 79.000 (settantanovemilamila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
arrotondata pari ad euro 71.000 (settantunomila/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

Brescia 27/06/2025

mario arch. sbalzer



ALLEGATI

- Estratto mappa catastale;
- Schede catastali;
- Visure storiche;
- Ispezioni ipotecarie;
- Atti di provenienza;
- Pratiche edilizie consultate;
- spese condominiali;
- Fotografie.