



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione quarta civile**

***Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni***

**FALLIMENTO N. 40/2001**

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

CURATORE: Dott. Rag. LUCIANO ALDO FERRARI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO**  
**DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA**

**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, 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 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe.

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

**RELAZIONE**

**Indice generale**

§ 1 – PREMESSE GENERALI SULLE OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE.....	2
§ 2 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	4
§ 4 – FABBRICATO AL RUSTICO IN VIA VITTORIO VENETO A MONTICHIARI (BS).....	4
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	4
§ 4.2 – Descrizione sintetica.....	5
§ 4.3 – Stato di possesso.....	7
§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	8
§ 4.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale.....	13
§ 4.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	14
§ 4.7 – Problematica relativa alla mancata presentazione della pratica strutturale.....	15
§ 4.8 – Illustrazione della situazione di fatto e di diritto che riguarda i beni da alienare.....	16
§ 4.9 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	17
§ 4.10 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	20
§ 4.11 – Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	22

## **§ 1 – PREMESSE GENERALI SULLE OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE**

Dalla attività di due diligence sono emerse plurime problematiche, alcune anche rilevanti.

La più grave e complessa (anche se la mancata denuncia delle opere strutturali di cui si dirà più avanti non è da meno) riguarda il fatto che una parte delle opere consistono in un ampio interrato, realizzato per ricavare cantine e autorimesse pertinenziali.

Orbene, parte del piano risulta realizzato sotto un'area di proprietà di terzi.

Sembra (non è stato fornito allo scrivente nulla di probatorio dai vicini interessati) ci fossero accordi in tal senso, ma nulla è stato trascritto e nulla è stato richiesto dal Comune (e quindi prodotto), nemmeno in forma di scrittura privata (i progetti prevedevano la realizzazione dell'interrato sotto l'area di terzi rispetto al committente, ma ambiguamente non veniva indicato nulla negli elaborati grafici in termini di confini).

Dalle informazioni assunte detti accordi erano addirittura stati fatti dal dante causa della Fallita.

Pertanto è stato necessario trovare un'interlocuzione con i vicini, proprietari dell'area, chiedendo poi un referente tecnico, per provare a cercare una soluzione ottimale per la procedura (e per tutti, in un certo senso), cercando di evitare i presupposti per contenziosi futuri.

L'impegno era ampiamente giustificato dal fatto che la piattaforma mobile progettata per accedere al piano interrato dal cortile di piano terra ha inevitabilmente lo sbarco verso la proprietà dei vicini e considerare i beni "da cielo a terra" vuole dire non solo rinunciare ad una porzione del piano, ma anche avere preclusa la possibilità di accedervi con autovetture.

L'interlocuzione non è stata facile, vi sono infatti delle recriminazioni legate alle originarie pattuizioni (che come detto non sono note allo scrivente nella loro globalità, ma solo per sommi capi, per quanto riferitogli) che hanno complicato il confronto.

Tutte queste operazioni sono avvenute con dei tempi che necessariamente non potevano essere gestiti dallo scrivente, quanto meno in modo perentorio, e peraltro numerosi sono stati i solleciti per chiedere risposte.

Nello scorso mese di ottobre è stato avviato infine un tavolo tecnico di confronto per cercare una soluzione, ma ciò sarà solo prodromico per un eventuale accordo col futuro assegnatario, poiché i tempi concessi allo scrivente non sono compatibili con un suo perfezionamento nelle more delle operazioni peritali finalizzate al deposito della presente relazione.

Anche dall'accesso agli atti eseguito (tempestivamente nel mese di gennaio del 2023) in Comune sono emerse numerose lacune:

- dopo tre accessi, poiché lo scrivente riteneva (e così anche il Comune) che fosse praticamente impossibile questa circostanza, è stato acclarato che non risulta depositata alcuna pratica di denuncia strutturale relativa agli immobili di competenza della Procedura, e poiché non esiste alcuna forma di "sanatoria" per questo, ho ritenuto di coinvolgere anche un ingegnere strutturista, per avere le migliori e più precise indicazioni da inserire in perizia;
- non sono stati pagati oneri concessori per le opere già realizzate, quanto meno in quota parte. Una volta rilevata la criticità è stata aperta un'interlocuzione con il Comune per

capire l'esigibilità o meno degli importi dato il lungo tempo trascorso;

- le opere non sono state completate per cui è stato necessario rideterminare, assieme al Comune gli importi dei probabili oneri da versare al momento della presentazione della pratica per il completamento dei lavori.

Soprattutto la prima di queste tre si configura come un fattore molto significativo a livello estimativo dei beni, poiché comporta interventi non solo "burocratici", ma potrebbe comportarne anche di tipo edilizio, il cui costo si ripercuoterà sul futuro assegnatario.

L'obiettivo di tutte queste attività era unicamente quello di poter chiarire e se possibile definire anche formalmente queste incongruenze, in modo da vendere nel migliore modo possibile ossia in condizioni di ordinarietà, evitando di lasciare strascichi e sospesi o non considerare parti dei beni, ma come già detto più sopra i tempi necessari si sono rivelati incompatibili con quelli a disposizione, per cui si procede al deposito della presente.

## **§ 2 – 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 Montichiari (Bs).

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA</b>					
<b>IMMOBILE</b>	<b>DESCRIZIONE UNITA'</b>	<b>SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/MQ)</b>	<b>VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'</b>	
<b>Edificio al rustico in Via Vittorio Veneto a Montichiari (Bs)</b>	Edificio di 10 appartamenti completamente al rustico con accessori e pertinenze	940	€ 336,00	<b>€ 315.840,00</b>	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	<b>Pratiche per completamento opere (prog. d.l., ecc.)</b>		<b>A CORPO</b>	<b>€ 90.000,00</b>	
	<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali</b>		<b>A CORPO</b>	<b>€ 35.000,00</b>	
	<b>Oneri per regolarizz. mancata presentazione pratica strutturale</b>		<b>A CORPO</b>	<b>€ 40.000,00</b>	
	<b>Importo per regolarizzazione stato di diritto interrato</b>		<b>A CORPO</b>	<b>€ 15.000,00</b>	
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>			<b>€ 144,51</b>	<b>€ 135.840,00</b>
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 4.9.c)</b>			<b>50%</b>	<b>€ 67.920,00</b>
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 72,34</b>	<b>€ 68.000,00</b>

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, disimpegni, 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.”

### **§ 3 – 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.**

### **§ 4 – FABBRICATO AL RUSTICO IN VIA VITTORIO VENETO A MONTICHIARI (BS)**

#### **§ 4.1 – Individuazione catastale e confini**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di fabbricato completamente al rustico individuato al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Montichiari con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MONTICHIARI(BS) VIA VITTORIO VENETO Piano 1 - 2	NCT/76	248	19	Cat.A/4	03	3 vani	Euro: 94,51
MONTICHIARI(BS) VIA VITTORIO VENETO Piano 1 - 2	NCT/76	248	20	Cat.A/4	03	6 vani	Euro: 189,02
MONTICHIARI(BS) VIA VITTORIO VENETO Piano T	NCT/76	248	22	Cat.A/4	03	7 vani	Euro: 220,53
MONTICHIARI(BS) VIA VITTORIO VENETO Piano T-1	NCT/76	248	24	Cat.A/4	04	4.5 vani	Euro: 167,33

Gli immobili di cui sopra corrispondono rispettivamente alle planimetrie catastali prot. nn. 1002, 1003 e 1005 del 13.10.1977 e alla scheda prot. n. 18871 del 08.10.1993.

Il mappale 248 del Fg. 76/NCT corrisponde al mappale 1626 del Fg. 87 del N.C.E.U.

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

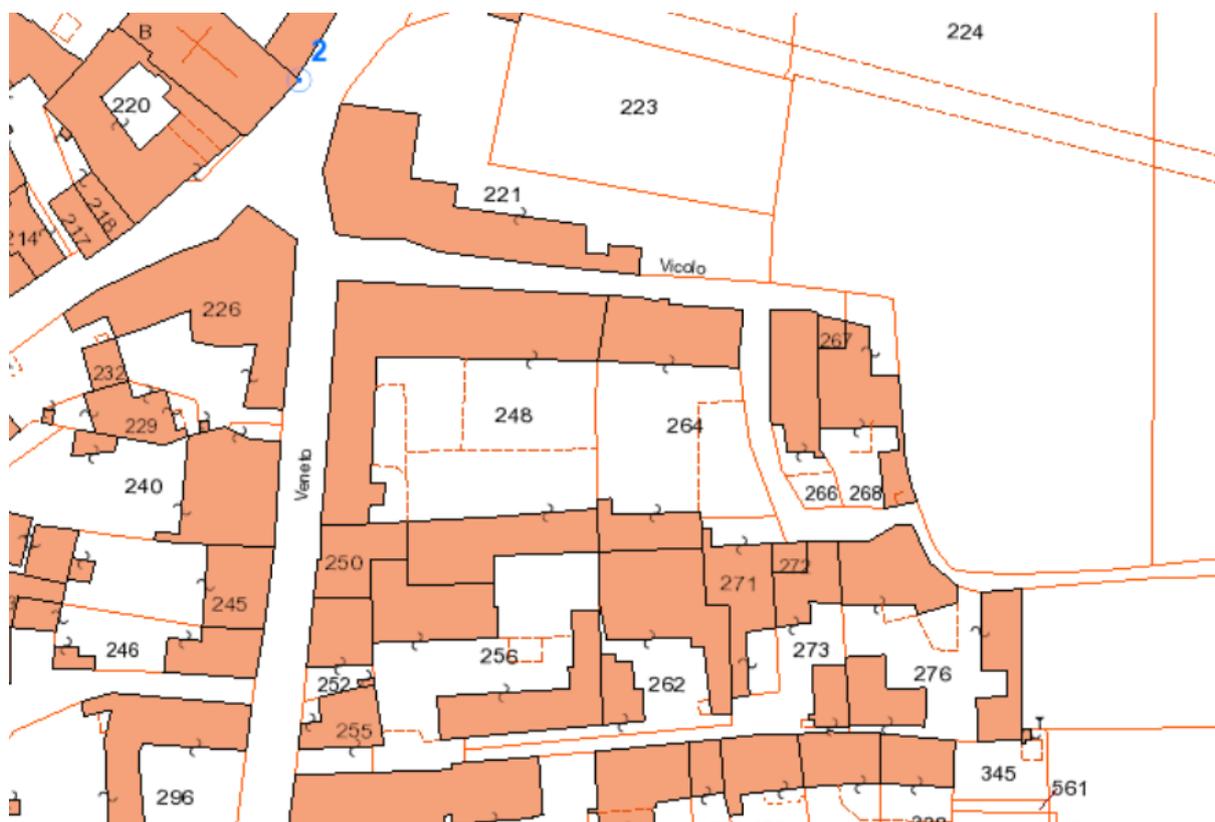
- planimetrie catastali delle unità (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 2)

Si precisa che nell'elaborato planimetrico sono stati indicati come "comuni" alcuni spazi (due androni, un vano scala, una porzione di corte) che risultano in realtà di competenza esclusiva della Procedura, come emerge anche dall'atto di provenienza.

Essi sono infatti comuni, ma solo alle unità della Procedura, con l'ulteriore precisazione che l'androne più a sud (l'unico ancora esistente) e l'intera corte sono gravati da servitù di passaggio a favore degli altri immobili facenti parte del complesso, di altre e diverse proprietà.

Catastralmente gli immobili risultano erroneamente intestati alla ditta:

Gli immobili oggetto di stima formano un unico corpo, autonomo da cielo a terra così coerenziato al piano terra, da nord in senso orario: via Salita al Monte; mapp. 248 subb. 33 e 31; mapp. 248 subb. 26, 34, 23; via Vittorio Veneto.



*Estratto della mappa NCT*

#### **§ 4.2 – Descrizione sintetica**

I beni in esame consistono in una porzione, indipendente da cielo a terra di un vecchio palazzo, ubicato tra via Vittorio Veneto e via Salita al Monte, nella località Borgo di Sotto, nella zona sud-ovest del centro abitato di Montichiari, comune di primaria importanza (circa 26.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 20.

La zona è urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.).

Il fabbricato originario era di antica costruzione, ma è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione, che ha comportato anche considerevoli opere demolizione e di ricostruzione.

I lavori sono consistiti nella realizzazione di un piano interrato, di cui si dirà meglio più avanti, nella costruzione di una nuova struttura con ingenti lavori edili che hanno comportato la formazione di nuovi solai in laterocemento, pilastri in c.a., murature in laterizio con funzione statica portante e di tamponamento.

E' stata realizzata la copertura con orditura, piccola e grande, in legno, con sovrastanti lastre ondulate; non risulta posato il manto di copertura.

In particolare in corrispondenza dei lucernari, ma anche in altre posizioni, vi sono i segni evidenti di copiose infiltrazioni.

E' stata posata solo in parte la lattoneria (sono in opera i canali di gronda, mentre mancano i pluviali).

Sono state altresì realizzate in buona parte le pareti divisorie interne in forati.

Mancano completamente gli impianti tecnologici (elettrico ed idrotermosanitario), ad eccezione di alcune cassette dei wc e delle tubazioni principali per le colonne di scarico.

Quanto esistente risulta essere stato edificato tra il 1999 e il 2002.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli di piano, dei quali tre fuori terra.

La distribuzione interna, con riferimento alla documentazione e alle pratiche edilizie consultate, prevedeva la realizzazione di:

- al piano terra di n. 3 appartamenti;
- al piano primo di n. 5 appartamenti;
- al piano secondo di n. 2 appartamenti;
- al piano interrato n. 2 locali tecnici, n. 8 cantine e n. 9 autorimesse (ma che non risultano accessibili), con i relativi spazi di circolazione.

Tutti i piani sono collegati da un vano scala dotato anche di vano ascensore

Completano il compendio immobiliare un androne ingressivo dalla via Vittorio Veneto e una corte, privi di pavimentazione.

Come già precisato in precedenza essi sono di competenza esclusiva della Procedura, ma gravati da servitù di transito a favore delle altre parti del complesso immobiliare.

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 reperita dallo scrivente.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati di seguito 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.

Le superfici commerciali (ragguagliate) risultano quindi le seguenti:

- PIANO TERRA mq 265
- PIANO PRIMO mq 290
- PIANO SECONDO mq 220
- PIANO INTERRATO mq 155 (mq 620 ragguagliati con coefficiente 0,25)
- ANDRONE E CORTE ESCLUSIVA mq 10 (mq 200 ragguagliati con coefficiente 0,05)

Per un totale di **mq 940**, da intendersi come superficie commerciale da utilizzare ai fini estimativi.

#### **Indicativo stato d'avanzamento dei lavori di costruzione da assumere ai fini estimativi**

Essendo quanto oggetto di stima (c.d. *subject*) non finito, ma al rustico, viene determinata una percentuale di finitura della costruzione tenendo conto, indicativamente per gli spazi principali, delle percentuali di incidenza in una struttura simile a quella ove sono ricavati (C1 Ristrutturazione di villa patrizia), dell'ultima edizione della pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, adattata al caso di specie, come da tabella seguente:

<b>Prog.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Subject</b>
1	Scavi e rinterri	1,00%	1,00%
2	Riordini strutturali	6,00%	4,00%
3	Vespai e sottofondi	7,77%	5,00%
4	Murature e intonaci	20,86%	5,00%
5	Tetto	8,06%	3,00%
6	Canne, fognie e cammini	4,32%	2,00%
7	Opere esterne murarie	3,45%	0,00%
8	Ass. riscaldamento	2,30%	0,00%
9	Ass. idrico	1,73%	0,00%
10	Ass. elettrico	3,45%	0,00%
11	Impianto riscaldamento	4,03%	0,00%
12	Impianto idrico sanitario	3,45%	0,00%
13	Impianto elettrico	2,87%	0,00%
14	Marmista	2,18%	1,00%
15	Pavimenti e rivestimenti	6,50%	0,00%
16	Tinteggiature e decori	10,35%	0,00%
17	Serramenti in legno e vetri	9,95%	0,00%
18	Fabbro	1,73%	0,00%
		<b>100,00%</b>	<b>21,00%</b>

#### **§ 4.3 – Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano inutilizzati e liberi da cose, fatta eccezione per alcuni materiali di terzi presenti al piano terra.

Sarà cura della procedura, avendo lo scrivente avvisato il Curatore di detta circostanza, operare per ottenerne lo sgombero al fine della messa in vendita degli immobili liberi da cose e da persone.

#### **§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa**

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

##### **Pianificazione attuativa interessante i beni**

I beni fanno parte di un piano attuativo (Piano di Recupero) per il quale è stato stipulato il seguente atto:

- ➔ Convenzione Urbanistica n. 52792 di Rep. e n. 5011 Raccolta del Notaio Angelo Vanoli del 21.09.1999, trascritta a Brescia il 24.07.2002 nn. 33411/20950 (allegato n. 3).

Dal punto di vista delle obbligazioni l'impegno era di versare le monetizzazioni dovute per la mancata cessione delle aree a standard previste per legge, cosa che è avvenuta contestualmente alla stipula dell'atto, come in esso riportato, per cui risulterebbero assolti tutti gli impegni da esso derivanti, come anche riferito allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

##### **Provvedimenti autorizzativi**

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

- Concessione Edilizia N. 61 del 01.09.1997 per "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO";
- Concessione Edilizia N. 213 del 08.10.1999 per "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE", a cui è seguita dichiarazione dell'inizio dei lavori per il giorno 12.10.1999;
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 80 del 05.05.2000 per "VARIANTE A C.E. N. 213 DEL 8.10.1999".

L'assegnatario dovrà, ragionevolmente, eseguire almeno le seguenti operazioni per portare i beni in condizioni di ordinarietà:

- rilevare l'effettivo stato di fatto dei lavori per accertarne la coerenza con i provvedimenti già rilasciati;
- valutare la necessità di varianti rispetto al progetto approvato e l'adeguamento degli spazi alle richieste dell'ATS;
- presentare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere ed eventualmente per regolarizzare le difformità, di cui si dirà meglio più avanti;
- eventuali pratiche per la Prevenzione Incendi;
- direzione dei lavori e coordinamento sicurezza;
- certificazione energetica;
- progetti degli impianti;
- pratica per agibilità.

Per il completamento delle opere, al netto della sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle

difficoltà esecutive di cui si dirà più avanti (che normalmente costituisce pratica a sé stante), come emerso dal confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno venire versati gli oneri relativi alla primaria e alla secondaria nella misura della differenza esistente tra quelli già versati per i provvedimenti rilasciati e quelli vigenti al momento della presentazione della nuova pratica, così come per il contributo sul costo di costruzione.

Per il completamento delle opere, al netto della sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle difficoltà esecutive di cui si dirà più avanti (che normalmente costituisce pratica a sé stante), si deve prevedere un costo delle pratiche e più in generale delle prestazioni per portare l'immobile in una condizione di ordinarietà (l'importo delle opere sarà dedotto percentualmente a parte, in sede di valutazione) pari ad almeno **€ 90.000,00 onnicomprensivi** (spese, diritti, oneri comunali, onorari, allacciamenti, ecc.).

Detto importo è altresì comprensivo degli oneri arretrati pari all'equivalente di £ 10.000.000 cioè circa € 5.164,57, già garantiti con fideiussione mai escussa dal Comune (Polizza 1245050 del 01.10.1999), relativi al rilascio della Concessione 213/1999, e ciò cautelativamente nel caso in cui risultassero ancora esigibili.

La documentazione reperita presso l'U.T.C. relativamente a quanto appena relazionato viene allegata alla presente col n. 4.

### **Previsioni urbanistiche**

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. il fabbricato è nella zona "NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" normata in particolare dall'art. 38 delle N.T.A. che prevede, indicativamente, i seguenti principali dati:

#### ***"1. Finalità e obiettivi***

*1.1 Queste zone sono caratterizzate dagli edifici di antica formazione con le relative pertinenze.*

*Le presenti*

*norme sono finalizzate alla tutela, conservazione, recupero del contesto urbanistico e degli elementi tipologici, compositivi, architettonici ed artistici.*

*1.2 Le tavole grafiche del PdR forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nei Nuclei di Antica Formazione.*

#### **2. Destinazioni d'uso**

*2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:*

*A1 Residenze*

*2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:*

*B1 Strutture ricettive alberghiere*

*B2 Ostelli della gioventù*

*D2 Artigianato di servizio*

*D3 Uffici/studi professionali*

*C1 Esercizio di vicinato*

*C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*F-SM Attrezzature civiche e amministrative*

*F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali*

*F-SA Aree per attrezzature sociali*

*F-SC Aree per attrezzature culturali*

*F-ERP Servizi di edilizia sociale*

*F-SF Aree per attrezzature scolastiche*

*F-P Parcheggi*

*F-FS Attrezzature sanitarie*

*F-SP Attrezzature sportive*

*F-SG Attrezzature per servizi generali*

*F-V Spazi a verde*

*2.3 Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui Art. 29 non enunciate al comma precedente.*

*2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo entro i limiti di operatività sugli edifici di cui alle disposizioni successive.*

### **3. Indici e parametri**

*volume urbanistico (V.U.): esistente fatte salve disposizioni particolari*

*Indice di copertura (IC): esistente fatte salve disposizioni particolari*

*Indice di permeabilità: esistente*

*Altezza dell'edificio: fatte salve le disposizioni particolari l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente.*

*Distanza dai confini: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.*

*Arretramenti dal filo strada: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente*

### **4. Modalità attuative**

*4.1 Per le modalità attuative si rimanda Art. 22.*

*4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planovolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito piano attuativo. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.*

### **5. Modalità di intervento**

*5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico sono definiti attraverso gli elaborati grafici allegati al Piano (composti da tutta la documentazione afferente alla disciplina particolareggiata per i Nuclei di antica formazione) e dalle seguenti disposizioni particolari. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale aventi efficacia prevalente rispetto alle modalità operative di intervento di cui al*

successivo comma 5.4.

5.2 Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustificano la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come deroga degli atti di PGT ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005. L'applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.

5.3 Sono sempre ammessi per tutto il patrimonio edilizio appartenente ai Nuclei di antica Formazione interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Unità abitative derivanti da frazionamenti di altre unità immobiliari aventi destinazione residenziale o altra destinazione non potranno avere SL inferiore a 50 mq.

5.4 Gli elaborati grafici afferenti alla disciplina particolareggiata dei Nuclei di antica formazione definiscono le seguenti modalità operative di intervento:

5.4.1) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come – "INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO A" sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

5.4.2) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come "INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO B, INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO C e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A", oltre a quanto disposto dall'art 3 comma 1) lettere a), b), c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 ,sono ammessi gli interventi di cui all'elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione ed il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti gli edifici stessi:

- modifica delle destinazioni d'uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne;
- rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni.
- apertura di nuove forometrie e modifiche del posizionamento delle esistenti aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto pieno.

- riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.

- sono considerati interventi ammessi all'interno della S.COP. (superficie coperta) esistente, quelli consistenti nella realizzazione di nuovi orizzontamenti anche costituenti nuova S.L.

5.4.3) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B o INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO C" sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

5.4.4) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come "RECUPERO VOLUMETRICO – DEMOLIZIONE" sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Viene stabilito inoltre che per la presente categoria di intervento la ristrutturazione edilizia come sopra definita, comprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).

In riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è stabilito che gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche assumono con riferimento alla presente disposizione inerente il grado di operatività "recupero volumetrico – demolizione" carattere di nuova costruzione ai sensi dall'art 3 comma 1) lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

## **6. Aree subordinate a piani urbanistici attuativi**

6.1 Sono soggetti a preventivo piano urbanistico attuativo, così come definito dalle presenti norme, i

comparti, indicati con apposita simbologia e perimetrazione nelle tavole grafiche di Piano. Tali progetti, da predisporre sulla base delle indicazioni di seguito riportate e contenute nelle schede di progetto allegate alle presenti NTA, si fondano sul principio della presenza moderna nella città come fattore di rivitalizzazione urbana.

### **6.2 EX FABBRICA DI GIOCATTOLI**

Per le disposizioni particolari si rimanda al successivo Art. 48

### **6.3 COMPLESSO DENOMINATO MACELLO COMUNALE**

Per le disposizioni particolari si rimanda al successivo Art. 48

### **6.4 AMBITO COLLE SAN PANCRAZIO**

In deroga alle norme di zona in quest' ambito sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti limitati alle sole funzioni pubbliche o di interesse pubblico, previo assenso della Soprintendenza e con la procedura di cui all'art. 40 della legge regionale 12/2005.

- relativamente al Permesso di costruire convenzionato A1-1 (individuato negli elaborati grafici dei Nuclei di antica formazione) che attribuisce la modalità di intervento di ristrutturazione di tipo C

*all'edificio condonato, che dovrà essere demolito e ricostruito rispettando le distanze dai confini e riqualificando il percorso pedonale di uso pubblico.*

*Le linee guida da seguire nel predisporre ogni tipo di progetto, sia riferito agli edifici sia riferito alle aree scoperte, sono le seguenti:*

- unitarietà degli interventi al fine di garantire la completa fruibilità della zona e la sua caratterizzazione quale parco;*
- riqualificazione dei percorsi sul versante est e realizzazione di un accesso pedonale ad ovest, da via Giovanni Antonio Poli;*
- limitazione del traffico veicolare (modalità differenti a seconda delle stagioni, nei giorni feriali o festivi, durante manifestazioni pubbliche);*
- salvaguardia e manutenzione delle essenze arboree esistenti;*
- facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili limitata alla necessità per gli accessi viari ed i parcheggi.*

*Gli interventi da attuarsi dovranno tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità è conseguita mediante l'impiego di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale secondo quanto definito dalle modalità operative per il recupero dei Nuclei antichi di cui al Regolamento edilizio."*

#### **Vincoli di tutela e di salvaguardia**

L'immobile rientra tra i beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I e s.m.i.) come area di notevole interesse pubblico D.M. 13 del 07.05.1952 (art. 136 comma 1 lett. c) in quanto "Zona della collina di S. Pancrazio".

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.

#### **§ 4.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale**

##### **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" che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge, fatto

salvo quanto verrà indicato appena più avanti.

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

### **Esito verifiche esistenza abusi e/o difformità edilizie**

Gli immobili oggetto di stima sono completamente al rustico pertanto è possibile valutare solo parzialmente la congruità delle dimensioni planimetriche (le altezze interne definitive non sono infatti rilevabili, mancando massetti ed eventuali rivestimenti di finitura dei plafoni, così come quelle in pianta, mancando intonaci e rivestimenti) e dei prospetti.

In ogni caso dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie già citate si è constatato quanto segue:

1. sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, con spostamento di alcune tramezze (ovviamente in mattoni forati, ancora da finire adeguatamente);
2. si è riscontrata un'anomalia nella misurazione della dimensione globale dei locali in lato nord (nel senso est-ovest) per cui la misurazione fatta internamente (al netto del muro perimetrale ovest e del muro di confine ad est) è di circa m 18,60 contro i m 19,30 risultanti dalla somma delle singole quote riportate negli elaborati grafici;
3. in tutti i piani fuori terra le altezze interne rilevate sono risultate differenti e incongruenti con quanto autorizzato, pur considerando che le opere non sono ultimate (al piano interrato non è stato possibile rilevarle per lo stato dei luoghi).

### **Conformità catastale**

Gli immobili oggetto di stima sono individuati ancora con la planimetrie dei beni prima del radicale intervento di ristrutturazione subito.

Pertanto non risultano conformi sia nella distribuzione sia nella consistenza.

Peraltro dovrebbero venire accatastati con la categoria catastale F/3 assegnata (invero temporaneamente) ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati, come si configurano quelli in esame.

### **§ 4.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

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.

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte e disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via indicativa ai fini estimativi, assumendo l'ipotesi che alla luce degli accertamenti eseguiti non risulta di certo successo, ma si presenta come possibile e con un probabile buon fine, si può prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonee pratiche ed eventuali opere di adeguamento dello stato dei luoghi il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in **€ 35.000,00 onnicomprensivi**.

#### **§ 4.7 – Problematica relativa alla mancata presentazione della pratica strutturale**

Per quanto è stato possibile accertare attraverso le verifiche fatte presso il comune di Montichiari non risulta essere stata presentata la pratica strutturale. Trattasi di un problema assai complesso e delicato. Non esiste infatti dal punto di vista normativo la possibilità di una "sanatoria".

Attraverso una serie di verifiche in merito a quando sono state effettuate le opere, la normativa vigente e le diverse evoluzioni nel tempo della stessa sarà possibile avere con chiarezza il quadro esatto per giungere alla regolarizzazione di questa mancanza.

Operazione che esula dal mandato conferito allo scrivente.

Si ritiene utile ricordare che le opere sono state eseguite prima del riconoscimento in zona sismica del comune di Montichiari avvenuto nel marzo 2003 come da immagine seguente.

**Normative di riferimento**

Inserisci anno [aaaa] e clicca invio

Oppure in alternativa ricerca la normativa nell'elenco sottostante:

- DM 19-03-1982
- DM 14-05-1982
- DM 27-07-1982
- DM 13-09-1982
- DM 10-02-1983
- DM 01-04-1983
- DM 23-07-1983
- DM 29-02-1984
- DM 05-03-1984
- OPCM 3274 20-03-2003

**Elenco dei Comuni italiani**

Oppure in alternativa ricerca nell'elenco sottostante:

- Monticello Brianza
- Monticello Conte Otto
- Monticello d'Alba
- Montichiari**
- Monticiano
- Montieri
- Montiglio Monferrato
- Montignoso
- Montirone
- Montjovent
- Montodine
- Montoggio
- Montone
- Montopoli di Sabina
- Montopoli in Val d'Arno

**Evoluzione della classificazione sismica del Comune**

DM 1594-1861 27-05-1959	NC
L 1684 25-11-1962	NC
DM 565 23-08-1965	NC
DM 1322 06-11-1965	NC
DM 26-09-1968	NC
DM 10-03-1969	NC
DM 629 14-05-1973	NC
DM 15-09-1976	NC
DM 21-02-1979	NC
DM 22-09-1980	NC
DM 07-03-1981	NC
DM 515 03-06-1981	NC
DM 26-06-1981	NC
DM 23-09-1981	NC
DM 09-10-1981	NC
DM 11-01-1982	NC
DM 04-02-1982	NC
DM 19-03-1982	NC
DM 14-05-1982	NC
DM 27-07-1982	NC
DM 13-09-1982	NC
DM 10-02-1983	NC
DM 01-04-1983	NC
DM 23-07-1983	NC
DM 29-02-1984	NC
DM 05-03-1984	NC
OPCM 3274 20-03-2003	ZS 3

I probabili costi per la regolarizzazione di quanto sopra mediante presentazione di idonee pratiche possono complessivamente e indicativamente venire preventivati in € **40.000,00 onnicomprensivi**.

Nulla si può dire circa la necessità e nemmeno sulla ipotetica quantificazione degli eventuali costi necessari per adeguare le strutture, in quanto ciò dipende dall'esito delle verifiche di cui sopra.

#### **§ 4.8 – Illustrazione della situazione di fatto e di diritto che riguarda i beni da alienare**

Di seguito si illustrano una serie di dati e di circostanze che riguardano lo stato di fatto e di diritto dei beni al fine di chiarire la possibilità di alienazione, le condizioni con le quali vengono trasferiti e le eventuali obbligazioni che faranno capo per il perfezionamento delle incongruenze al futuro assegnatario. Non si può che evidenziare una pessima gestione delle pratiche edilizie, dal piano attuativo ai singoli provvedimenti, che spesso risultano incoerenti nelle previsioni e nella rappresentazione dei luoghi, rispetto a quanto già approvato e alla richiesta formulata.

Non vengono specificati i diritti di terzi esistenti su parti oggetto di autorizzazione, cosa che anche il Comune avrebbe potuto e dovuto accertare meglio.

Così si determina la situazione che viene sintetizzata nell'immagine seguente.



Con autoveicoli il piano interrato potrebbe venire raggiunto solo attraverso la piattaforma il cui vano in c.a. è già stato predisposto con sbarco verso la proprietà confinante.

Poichè non esiste alcun titolo valido perché possano venire vantati diritti sulla porzione edificata nel sottosuolo della proprietà di terzi, ai fini della presente valutazione e della vendita dei beni si deve ritenere esclusa detta parte.

Sarà quindi necessario per il futuro assegnatario modificare radicalmente l'impostazione dell'accesso al piano o, più ragionevolmente, cercare un accordo con i vicini.

Si ritiene per compensare le operazioni, le prestazioni ed anche le difficoltà gestionali che potrebbero determinarsi e quindi rendersi necessarie, specificamente in relazione a quanto appena più sopra esposto, di applicare nella valutazione dei beni una decurtazione forfettaria e onnicomprensiva di € 15.000,00.

#### **§ 4.9 – 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, con valori ricompresi tra €/mq 1.600,00 ed €/mq 2.000,00;



#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

##### **Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** MONTICHIARI

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ. BOSCHETTI E FRAZ. CHIARINI

**Codice zona:** B1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	3,5	4,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	4,2	5,7	N

- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (2023) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo contesto con richieste che variano da €/mq 1.300,00 ad €/1.700,00;
- n. 3 atti notarili stipulati negli ultimi 36 mesi per unità di categoria A/2 nel foglio di mappa 76 e in quelli ad esso adiacenti;

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 finale di mercato del bene principale in esame, in condizioni di finitura completa, tenendo in opportuna considerazione la condizione (forzata, in quanto diversamente, per lo stato in cui si trovano i beni, non si potrebbe fare) di vendita "in blocco" dei dieci appartamenti, possa essere cautelativamente di **€ 1.600,00 per metro quadrato di superficie commerciale o ragguagliata.**

Attraverso opportuna parametrizzazione nel paragrafo 4.2 (§ 4.2) è stata determinata una indice di ragguaglio per lo stato di finitura pari al 21,00%.

Dal che si considera un valore unitario ai fini estimativi pari a:

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times 21,00\% = \text{€ } \mathbf{336,00}$$

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, 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 2 (§ 2) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

## **b) Decurtazioni**

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito sono da detrarre dal valore di mercato i seguenti, probabili ma comunque indicativi, oneri relativi alle operazioni per portare i beni in una condizione di ordinarietà:

- costi di tutte le pratiche e le prestazioni professionali per il completamento delle opere stimati in complessivi **€ 90.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 4.4 (§ 4.4);
- costi delle pratiche per raggiungere uno stato di conformità normativa dei beni dal punto di vista urbanistico-amministrativo ed edilizio stimati in complessivi **€ 35.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 4.6 (§ 4.6);
- oneri di regolarizzazione della problematica relativa alla mancata presentazione della pratica strutturale, fino al collaudo statico delle opere, stimati in complessivi **€ 40.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 4.7 (§ 4.7);
- decurtazione forfettaria e onnicomprensiva di **€ 15.000,00**, come relazionato nel

successivo paragrafo 4.8 (§ 4.8), per compensare le operazioni, le prestazioni ed anche le difficoltà gestionali che potrebbero determinarsi e quindi rendersi necessarie, in relazione alla regolarizzazione dei diritti relativi alla porzione di piano interrato realizzata nel sottosuolo di terzi.

### **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, considerate le notevolissime criticità riscontrate, il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante al Fallimento** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **50%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

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

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
Edificio al rustico in Via Vittorio Veneto a Montichiari (Bs)	Edificio di 10 appartamenti completamente al rustico con accessori e pertinenze	940	€ 336,00	€ 315.840,00	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	Pratiche per completamento opere (prog. d.l., ecc.)		A CORPO		€ 90.000,00
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		A CORPO		€ 35.000,00
	Oneri per regolarizz. mancata presentazione pratica strutturale		A CORPO		€ 40.000,00
	Importo per regolarizzazione stato di diritto interrato		A CORPO		€ 15.000,00
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>			<b>€ 144,51</b>	<b>€ 135.840,00</b>
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 4.9.c)			50%	€ 67.920,00
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 72,34</b>	<b>€ 68.000,00</b>

**Dicansi euro sessantottomila/00**

**§ 4.10 – Atti 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 ultimo aggiornamento della repertoriazione al **28.11.2023**, si rileva che tutti gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota della **piena proprietà (1000/1000)** alla Fallita e cioè alla:

Originariamente la Fallita aveva acquistato i beni oggetto della presente relazione in forza del seguente atto (allegato n. 5):

**1) TRASCRIZIONE del 13/07/1999 - Registro Particolare 16606 Registro Generale 24861**

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 43535 del 25/06/1999

COMPRAVENDITA

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*“QUANTO COMPRAVENDUTO COL TRASCRIVENDO ATTO E' COSTITUITO DA: PORZIONE DI FABBRICATO FATISCENTE CON CORTILE ESCLUSIVO IN COMUNE DI MONTICHIARI PARTE PER DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 13/10/1977 CON SCHEDE 1002 - 1003 - 1005 E IDENTIFICATO AL NCEU COME SEGUE: PARTITA 537 PROT. 1002/1977 VIA V. VENETO N. 15 P.1 PROT. 1003/1977 VIA V. VENETO N. 15 P.1-2SCHEDE 1005 DEL 13 OTTOBRE 1977 (DETTA SCHEDA NON RISULTA ANCORA INSERITA IN PARTITA) PARTE PER DENUNCIA DI VARIAZIONE MOD. D IN DATA 8/10/1993 N. 18779 PROT. E IDENTIFICATO AL NCEU COME SEGUE: PORZIONE B PROT. 18781/93 VIA VITTORIO VENETO P.T.1 CONFINI DA NORD VERSO EST, SUD ED OVEST: COME ALLE RELATIVE MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI.*

*PATTI SPECIALI*

1) LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE L'ANDRONE DI ACCESSO DALLA VIA VITTORIO VENETO E LA PORZIONE DI CORTILE ANTISTANTE SONO GRAVATI DA SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DI TERZI.

2) LA PARTE ACQUIRENTE SI IMPEGNA A COSTRUIRE L'EVENTUALE MURETTO DIVISORIO FRA IL CORTILE DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETÀ E L'ANDRONE DI ACCESSO DALLA VIA VITTORIO VENETO, NEL PUNTO TRATTEGGIATO IN ROSSO NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO B) ALL'ATTO DI PROVENIENZA IN DATA 10/12/1993 N. 76778 REP. NOT. LECHI, TRASCRITTO A BRESCIA IL 20/6/1994 N.RI 16312/11721 IN MODO DA PERMETTERE ALLA PROPRIETÀ L'INGRESSO E L'USCITA IN RETROMARCIA DI AUTOMEZZI."

A detto atto fece seguito il seguente:

**TRASCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 681 Registro Generale 948**

Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Repertorio 26793 del 19/12/2000

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA

Si ritiene utile precisare che successivamente la Fallita aveva poi alienato i beni in esame alla

con il seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 682 Registro Generale 949**

Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Repertorio 26794 del 19/12/2000

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 09/03/2011 (REVOCAZIONE)
2. Annotazione n. 6705 del 24/10/2022 (REVOCAZIONE)

Per tornare definitivamente titolare dopo il seguente iter, come riferito dallo Stim.mo Sig. Curatore nell'incarico dello scrivente:

- Il 04.03.2002 il Giudice Delegato concedeva l'autorizzazione ad agire contro \_\_\_\_\_ nonché contro \_\_\_\_\_ per la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita 19.12.2000 fra \_\_\_\_\_ e del successivo atto di compravendita (29.01.2001) fra quest'ultima e \_\_\_\_\_
- La causa iscritta al n. 2702/2002 di Ruolo Generale è stata decisa con sentenza 3622/2022 del Tribunale di Brescia con cui ha revocato ex art. 67 comma 2 L.F. i predetti atti di vendita.
- \_\_\_\_\_ proponeva gravame che la Corte di Appello di Brescia accoglieva con sentenza n. 588/2014 riformando integralmente la sentenza del Tribunale di Brescia.
- Viceversa \_\_\_\_\_ non proponeva appello sicché il capo della sentenza di primo grado che aveva revocato detta seconda compravendita era passata in giudicato.
- In virtù di autorizzazione concessa dal G.D. in data 16.02.2015 il Curatore impugnava la sentenza n. 588/2014 con ricorso per Cassazione iscritto al n. 13864/2015 e definito con ordinanza del 27.10.2021 n. 2218/2022 pubblicata il 25.01.2022 con la quale ha cassato la sentenza della Corte di Appello di Brescia, dichiarando l'inammissibilità dell'appello proposto da \_\_\_\_\_ con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di lite.
- Alla luce di tale ultimo provvedimento la sentenza n. 3622/2002 del 30 novembre 2010 con cui il Tribunale di Brescia aveva dichiarato inefficaci nei confronti del Fallimento gli atti di compravendita per Notaio Turconi di Bergamo del 19.12.2000 rep. 26794/7406 e del 29.01.2001 rep. 26965/7509, è divenuta così definitiva.
- Si è data pubblicità nei Registri Immobiliari mediante annotamenti eseguiti a Brescia in data 09.03.2011 ai n. 9827/1807 e 9828/1808 (quanto alla sentenza 3622/2002 Tribunale di Brescia) e in data 24.10.2022 ai nn. 48872/6705 (quanto all'ordinanza n.2218/2022 della Corte di Cassazione).

#### **§ 4.11 – Scritture pregiudizievoli e vincoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con ultimo aggiornamento della repertoriatura al **28.11.2023**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

#### **1) ISCRIZIONE 13/11/1999 - Registro Particolare 10454 Registro Generale 41633**

**2) TRASCRIZIONE del 23/06/2001 - Registro Particolare 15226 Registro Generale 23218**

**TRASCRIZIONE del 29/03/2001 - Registro Particolare 7545 Registro Generale 11469**

**Vincoli**

Dal punto di vista vincolistico, oltre alle eventuali obbligazioni derivanti dagli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica già citata, non si sono rilevati altri titoli trascritti.

\* \* \* \* \*

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 in merito al contenuto di codesto elaborato si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 07.12.2023

L'ESPERTO

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