

DOTT. ING. DARIO DISTEFANO
VIA TRENTO N°29/A BRESCIA
TEL - FAX. 030/3701593 - 3752480
ALBO INGEGNERI DI BS N.° 1460

Fallimento

Tribunale di Brescia Sezione Commerciale n° 211/09
Giudice Delegato: Ill.mo. Dott. Carlo Bianchetti
Curatore: Dott. ssa Alessia Martinelli

oo **PERIZIA DI STIMA DEL VALORE** oo
Abitazione e terreni

ooooo

Indice

1. Premessa
2. Gli immobili
 - 2.1. Identificazione catastale
 - 2.2. Provenienza
 - 2.3. Connotazioni generali e particolari
 - 2.4. Inquadramento urbanistico e regolarità edilizia
 - 2.5. Carichi pregiudizievoli, convenzioni e vincoli
 - 2.6. Elementi per il calcolo dell' Ici.
3. Stima del valore di mercato
 - 3.1. Criterio di stima
 - 3.2. Risultato della stima
4. Conclusioni

° Allegati: Documentazione fotografica
Documentazione tecnica

ooooo

Bs, 26/03/2010

Il Perito estimatore
(Ing. Dario Distefano)

1. PREMESSA

Nell'ambito del procedimento in epigrafe, lo scrivente veniva incaricato dal Curatore del fallimento della [REDACTED], società già avente sede al civico n° 25 di via della Scienza, in Travagliato (Bs), nonché dei soci [REDACTED] di stimare il valore di presumibile realizzo degli immobili ad essi intestati ed acquisiti al compendio fallimentare.

Previo esame dello stato di fatto con accessi effettuati al febbraio e marzo '10, degli immobili sono stati accertate la regolarità urbanistico edilizia e lo stato dei gravami pregiudizievoli reperendo informazioni presso il Comune di appartenenza e l'Agenzia del Territorio di Brescia, ed il valore è stato attribuito conducendo una indagine di mercato.

2. GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- una abitazione con autorimessa, comprese entro un edificio residenziale comprendente ulteriori unità immobiliari analoghe e costruito nel 1996, ubicato tra la via Bessi¹ e la via Peroni del Comune di Cazzago San Martino (Bs);
- terreni classati con qualità di bosco ceduo, siti in zona collinare boschiva del comune di Gussago.

L'attribuzione del valore degli immobili è preceduta dalla analisi degli elementi che vi influiscono, quali: l'inquadramento catastale; gli atti amministrativi e di provenienza; le caratteristiche urbanistico – edilizie e le possibilità edificatorie delle aree con

¹ Nei documenti precedenti all'attuale toponomastica, denominata via dei Mille, come la limitrofa.

relativi vincoli e potenzialità; le caratteristiche materiali; le particolari condizioni di uso e di disponibilità; la natura; il corrente utilizzo; l'ubicazione; il contesto urbanistico ed ambientale. Le risultanze dell'analisi dei suddetti elementi sono esposte nel seguito e mediante documenti e tabelle di sintesi.

2.1. Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di esame sono intestati in proprietà $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) ed $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), ed attualmente allibrati come segue:

2.1.1 Comune di Cazzago San Martino (Bs)

2.1.1.1 NCEU sez. NCT fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, zona censuaria 1: abitazione, via dei Mille² n° \, p. t; cat A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq \, rendita € 454,48. Derivante da: variazione n° 34.1/2008 del 15/01/08 in atti da medesima data; VCT L.R. n° 16 del 27/03/00. Confinante, a partire da nord in senso orario, con: altra unità, via dei Mille.

2.1.1.2. NCEU sez. NCT fgl. 10, mapp. 740, sub. 17, zona censuaria 1: autorimessa, via Peroni n° \, p. -1; cat A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq \, rendita € 454,48. Derivante da: variazione n° 34.1/2008 del 15/01/08 in atti da medesima data; VCT L.R. n° 16 del 27/03/00. Si ubica in corrispondenza, e posizione sottostante il sub. 7.

2.1.2. Comune di Gussago (Bs)

2.1.2.1. NCTR fgl. 10, mapp. 31, bosco ceduo, superficie ha 0.03.10, cl 3 rendita dominicale € 0,48 , agraria € 0,03. Confinante, a partire da nord in senso

² Attualmente denominata via Bessi.

orario, con: altro mapp; mapp. 242;

2.1.2.2. **NCTR fgl. 10, mapp. 240**, bosco ceduo, superficie ha 0.33.35, cl 3
rendita dominicale € 5,17, agraria € 0,34. Confinante, a partire da nord in
senso orario, con: mapp. 239, mapp. 241, altro mapp;

2.1.2.3. **NCTR fgl. 10, mapp. 241**, bosco ceduo, superficie ha 0.33.35, cl 3
rendita dominicale € 5,17, agraria € 0,34. Confinante, a partire da nord in
senso orario, con: mapp. 240, mapp. 239, mapp. 242;

2.1.2.4. **NCTR fgl. 10, mapp. 242**, bosco ceduo, superficie ha 0.33.35, cl 3,
rendita dominicale € 5,17, agraria € 0,34. Confinante, a partire da nord in
senso orario, con: mapp. 31, mapp. 241, mapp. 239.

L'ispezione aggiornata al 01/02/10 preso l'Agenzia del Territorio sezione
Conservatoria R.R.I.I. di Brescia e Salò, non ha individuato ulteriori immobili intestati
alla società in epigrafe e relativi soci.

2.2. Provenienza³

2.1. L'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740,
sub. 7, 17) pervengono in proprietà ½ ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]
per atto di compravendita in data 18/07/97 notaio Poli rep. 103320/15079,
trascritto il 23/07/97 ai nn. 233241/15791; venditore s.r.l. Residence con sede in
Rovato (Bs) via Castello n° 9, P.Iva 01770720983. Precedenti provenienze sono:
compravendita NCTR FG.10 MAPP.740 e 743 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] rogito notaio Poli rep. 100110/13505 del 02/03/95,
trascrizione n. 7427/5070 del 18/03/95; divisione NCTR FG.10 MAPP.740 e 743
tra [REDACTED] e [REDACTED] a rogito notaio Romano rep.

³ Secondo la convenzione corrente e qui impiegata, si indicano nel seguito per le trascrizioni od
iscrizioni di atti: n° generale/n° particolare.

9237/1142 del 02/02/93, trascrizione n. 3392/2403 del 05/02/93. Danti Causa: [redacted] e [redacted] per i seguenti titoli di compravendita a rogito notaio Ambrosione: tx.17985/13435 del 21/11/63, rep. 28370 del 30/10/63; tx.21999/17350 del 17/10/73, rep. 50534/13420 del 28/09/73; tx. 9033/7121 del 03/05/74, rep.51714/13946 del 08/04/74.

2.2. I terreni in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 240, 241, 242) pervengono in proprietà 3/9 a [redacted]

- ° NCTR fgl. 10 mapp. 31 e 32⁴ ed altri immobili poi venduti, trascrizione n. 9457/6672 del 19/04/86 Ufficio del Registro di Brescia n. 13 vol. 1859 del 30/01/84, per successione da [redacted] e [redacted]

- ° NCTR fgl. 10 mapp. 31 e 32⁵ ed altri immobili poi venduti, trascrizione n. 31097/21154 del 28/11/94 Ufficio del Registro di Cerignola n° 83 vol. 105 del 14/06/93, per successione da [redacted]

2.3. Connotazioni generali e particolari

2.3.1. L'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, 17) si inseriscono entro un edificio residenziale comprendente ulteriori unità immobiliari analoghe, costruito nel 1996. La zona è ben servita dalla viabilità primaria e non distante dal nucleo centrale del Comune, con relativi servizi primari. La località è connotata da analoghi insediamenti abitativi e

⁴ Mappale dal quale si generano i mapp. 240, 241, 242.

⁵ Cfr. nota precedente.

pressoché completamente urbanizzata. La superficie è pari a circa 85 mq. per entrambi i piani, con ripartizione meglio dettagliata nelle schede catastali allegate e nella tabella di computo al § 3. L'accesso all'abitazione si prospetta sulla via Bezzi a mezzo di un cancello pedonale, che attraverso una breve rampa all'aperto porta ad un portico. Il portoncino di ingresso mette in comunicazione con il soggiorno, sul quale si affacciano una camera, la cucina ed il disimpegno che conduce alla seconda camera e locale servizi igienici⁶. Il locale interrato destinato ad autorimessa è privo di tramezze e l'accesso si realizza a mezzo di uno spazio di manovra comune ad una unità analoga e rampa comune verso la via Peroni; comunica inoltre con il piano primo a mezzo di una scala a chiocciola⁷. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, con tamponature in laterizio, intonacate al rustico all'esterno ed al civile tinteggiato e stucco spatolato all'interno. I pavimenti sono rivestiti con gres porcellanato; gli infissi esterni sono in abete massello con vetrocamera ed ante; il portoncino di ingresso è blindato e le porte interne sono in legno tamburato. Gli apparecchi igienico sanitari e le rubinetterie hanno qualità standard. Stante l'epoca di realizzazione, si presume che gli impianti elettrico e termico siano a norma; il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano asservita da radiatori. La disposizione degli spazi interni è razionale in relazione alla destinazione; un eventuale frazionamento è ipotizzabile solo tra i due piani. L'insieme può essere considerato di discreto livello qualitativo per tipologia edilizia, ed in buono stato manutentivo. Le unità immobiliari sono attualmente occupate dalla famiglia

⁶ Secondo una disposizione differente, rispetto a quella di progetto (cfr. § 2.4.).

⁷ Anch'essa ubicata in posizione differente, rispetto a quella di progetto (cfr. § 2.4.).

2.3.2. I terreni in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 240, 241, 242) si ubicano in area boschiva su colline comprese nel territorio Comunale di Gussago, al confine del Comune di Brione, raggiungibili mediante sentiero pedonabile in ambiente esclusivamente rurale.

2.4 Inquadramento urbanistico e regolarità edilizia

2.4.1. L'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, 17), secondo il P.G.T. adottato con delibera di C.C. n° 67 del 27/11/06 ed approvato con delibera di C.C. n° 19 del 04/05/06 è ubicata in area attualmente definita "Zona residenziale esistente e di completamento BII" completamente configurata e satura ai fini edificatori, regolamentata dall'art. 14.2 delle n.t.a. Il complesso entro il quale gli immobili oggetto di esame sono ubicati, fu edificato su aree Fg. 10 mapp. 740 e 743 in forza di concessione edilizia n° 12 del 13/02/96 prot. 144/06 pratica n° 4/96 richiesta da [REDACTED]

[REDACTED] L'agibilità non risulta essere stata richiesta. Lo stato di fatto si mostra difforme rispetto al progetto depositato presso l'U.t del Comune per diversa disposizione ed ubicazione dei locali al piano terra, diversa posizione della scala a chiocciola che lo collega al piano sottostante, diversa distribuzione e ripartizione dei locali al piano interrato; pure difforme, paiono la quota della soletta piano primo rispetto al piano di campagna e la delineaione della terrazza sul retro. Le irregolarità suddette, presumibilmente origine della omessa richiesta di abitabilità, dovranno essere regolarizzate mediante idonea pratica in sanatoria.

2.4.2. I terreni in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 240, 241, 242) secondo il P.R.G. vigente ma prossimo ad essere sostituito dal P.G.T. sono ubicati in area

attualmente definita "Zona ambientale boschiva", regolamentata dall'art. 35 delle n.t.a, nella quale nessuna nuova costruzione è consentita.

2.5 Carichi pregiudizievoli, convenzioni e vincoli⁸

Dalle ispezioni presso l'Ufficio del Territorio sez. Conservatoria R.R.I.I, a carico degli immobili in esame risultano i carichi pregiudizievoli di seguito indicati⁹:

2.5.1. per l'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp.

740, sub. 7, 17): a) ipoteca volontaria a favore [redacted] s.p.a. Bologna, atto notaio Francesco Trapani rep. 64589/5917 del 18/10/04, iscritta ai nn° 58766/13808 il 11/11/2004, durata anni 20, importo capitale € 120.000,00 ed iscritto € 240.000,00; b) ipoteca volontaria a favore [redacted] atto notaio Garioni rep.50687/22791 del 19/03/08, iscritta ai nn° 13710/3010 il 25/03/08, durata anni 5, importo iscritto € 110.000,00; c) ipoteca giudiziale a favore [redacted] c. atto Tribunale di Brescia cron. n° 5091/2009 del 13/07/2009, iscritta ai nn° 36007/7975 il 07/08/09, importo capitale € 8.623,19 ed iscritto € 20.000,00; d) convenzione edilizia¹⁰, atto notaio Romano Armando rep. 6459 del 29/04/92, trascritta ai nn° 14060/9558 il 06/05/92 (colpisce mapp. 351 e 256); e) sentenza dichiarativa di fallimento, atto Tribunale di Brescia cron. n° 9491/2009 del 11/11/09, iscritta ai nn° 1721/938 il 18/01/2010.

2.5.2. per i terreni in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 32, 240, 241, 242): a) ipoteca legale a favore Esatri Milano, atto Esatri rep. n° 9547/22 del 23/05/2005, iscritta ai nn° 28884/6932 il 01/06/2005, importo capitale € 8.924,56 ed iscritto €

⁸ Secondo la convenzione corrente e qui impiegata, si indicano nel seguito per le trascrizioni od iscrizioni di atti: n° generale/n° particolare.

⁹ Al cui margine non si rilevano annotamenti.

¹⁰ Qui allegata.



17.849,12 (colpisce mapp. 31, 32); b) sentenza dichiarativa di fallimento, atto Tribunale di Brescia cron. n° 9491/2009 del 11/11/09; iscritta ai nn° 1721/938 il 18/01/2010 (colpisce mapp. 31, 240, 241, 242).

2.6. Elementi per il calcolo Ici.

L'imponibile Ici sarà valutato sulla base della rendita catastale, che per le unità oggetto di esame è:

2.6.1. per l'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, 17), rispettivamente € 454,48 ed € 122,40;

2.6.2. per le aree in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 240, 241, 242), rispettivamente: dominicale € 0,48, agrario € 0,03 per il primo; dominicale € 5,17, agrario € 0,34 per gli ulteriori tre, aventi medesima superficie e classamento.

3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Tra i vari metodi praticabili¹¹, viene qui adottato il procedimento della “comparazione diretta”, poiché ritenuto maggiormente appropriato al caso stante la disponibilità di attendibili riferimenti al mercato¹².

3.1. Criterio di stima

Il procedimento della “comparazione diretta” correla la “quantità”, ovvero la consistenza del bene, con un “valore unitario” desumibile dal mercato. Il valore di riferimento viene adottato da pubblicazioni di estimo, tenendo conto dei diversi fattori che partecipano a definire la classe di qualità dell’immobile, tra cui le caratteristiche costruttive, di deperibilità, conservazione, manutenzione, gestione e disponibilità, nonché la consistenza e la destinazione d'uso. La definizione del valore comporta la necessità preventiva di valutare una serie di parametri, quali: i rapporti di conversione delle superfici “accessorie” per renderle omogenee quelle “principali” e pervenire alla consistenza di una superficie convenzionale complessiva; i coefficienti da applicare nei casi in cui non si disponga di informazioni convenzionate¹³; i coefficienti di modifica del valore base per sussistenza di variabili influenti. Il procedimento di valutazione si articola, con opportuna successione, in: indagine di settore, per reperire dati aggiornati e relativi ad immobili che presentino caratteristiche quanto più possibile prossime o raffrontabili a quelli in esame; individuazione dei coefficienti di

¹¹ Tra i metodi maggiormente praticati: a) comparazione diretta; b) costo di ricostruzione; c) valore reddituale o finanziario; d) valore di trasformazione > per le aree edificabili o della redditività degli investimenti immobiliari < - C.f.r. M. Orefice "Estimo Civile"; L. Guatri "Le valutazioni delle Aziende"; C. Ferrero - Aspesi "Le valutazioni immobiliari".

¹² In mancanza di un “mercato di riferimento” per compravendite o locazioni, che consenta un confronto attendibile con il bene oggetto di stima, il ricorso ad altri metodi estimativi, quali i procedimenti basati sul costo di ricostruzione o sul valore di trasformazione, diviene necessario.

¹³ In molti casi, infatti, un mercato “di riferimento” di dimensioni tali da consentire un’ampia e documentabile raccolta di dati è limitato al residenziale.

“peso”, per rapportare la superficie effettiva a quella commerciale in funzione delle zone e del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari; calcolo della consistenza commerciale¹⁴, sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici “accessorie” come sopra individuati; formazione di una scala dei valori¹⁵ in funzione di caratteristiche predefinite; attribuzione del valore per analogia di caratteristiche tra l’immobile in esame e quelli campionati sul mercato di riferimento¹⁶; rettifica del valore attribuito in funzione delle peculiarità specifiche¹⁷. Costituiscono utile riferimento per il suddetto procedimento le pubblicazioni di settore¹⁸, ed il parere di operatori commerciali nelle specifiche zone di ubicazione degli immobili.

¹⁴ Superficie commerciale lorda: è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati e sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di m 1,50.

¹⁵ Valore (reddito) di riferimento: è il valore (o reddito) unitario medio di una tipologia di immobili, in generale nuovi o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e pubblicate da una o più fonti in un “mercato di riferimento”. Per le tipologie che non hanno un autonomo “mercato di riferimento”, è il valore unitario medio sopra definito, modificato attraverso l'applicazione di parametri di conversione stimati.

¹⁶ Mercato di riferimento: è un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite o delle locazioni degli immobili di una tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo di indagine.

¹⁷ La rettifica viene operata tenendo conto degli eventuale e vari fattori concorrenti, tra cui: la vetustà dell’immobile; la consistenza della compravendita; lo stato di occupazione ed il reddito locativo e/o vincoli relativi; la necessità di intervenire con opere manutentive che impongano la detrazione dal “valore di riferimento” dei costi d’opera, interessi passivi, oneri fiscali e profitto dell’operatore (metodo del valore di trasformazione).

¹⁸ C.f.r. “Listino di valore degli immobili” edito da agenzia Probrixia della camera di Commercio della Provincia di Brescia, con riferimento a zone che presentano analogia e vicinanza geografica, con quelle oggetto di stima; “Banca dati delle quotazioni immobiliari” edita dalla Agenzia del Territorio.

3.2. Risultato della stima

Nel caso in oggetto, il presumibile prezzo unitario di realizzo adottato, oltre che delle caratteristiche specifiche e delle accertate irregolarità edilizie, tiene conto della debolezza dell'attuale richiesta, derivante dall'ampia disponibilità di immobili d'abitazione, a sua volta originata da una pregressa intensa attività edificatoria per l'avere indirizzato al settore edile le risorse che altri comparti economici avevano scoraggiato. Per i terreni, il presumibile prezzo unitario di realizzo tiene conto della loro limitata impiegabilità.

Adottato per i fabbricati un valore unitario prudenziale di €/mq 1.300,00 e per le aree un valore unitario prudenziale di €/mq 20,00, sulla base delle superfici e caratteristiche degli immobili e relative pertinenze, considerati i fattori incidenti di cui ai criteri esposti al precedente §, risulta il quadro analitico di cui alle tabelle di seguito riportate:

Immobile in Cazzago San Martino		NCT fg. 10, mapp. 740, sub. 7, 17 (abitazione, autorimessa)				
Identificazione	Descrizione	Altezza [mt]	Sup. zona [mq]	Sup. [mq]	Prezzo unit. [€/mq]	Valore [€]
mapp.740 sub. 7	Abitazione p. rialzato	2,70	84		1.300,00	109.200,00
" "	" Terrazza	-	15		520,00	7.800,00
" "	" Portico	2,70	6		650,00	3.900,00
" "	" Giardino esclusivo	-	50		130,00	6.500,00
				155		127.400,00
mapp.740 sub. 17	Autorimessa p. semint.	2,40	90		650,00	58.500,00
				90		185.900,00
					Arrotondamento : €	100,00
					Valore totale degli immobili €	186.000,00
	Quota intestata			1 / 2	€	93.000,00
	Quota intestata			1 / 2	€	93.000,00

Terreni in Gussago (Bosco ceduo)					Valore unit.	Valore ha	Valore a	Valore ca	Tot.
		ha	a	ca	[€/ha]	[€]	[€]	[€]	[€]
fg 10	mapp. 31	0	0,3	10	15.000,00	-	45,00	15,00	60,00
fg 10	mapp. 240	0	33	35	15.000,00	-	4.950,00	52,50	5.002,50
fg 10	mapp. 241	0	33	35	15.000,00	-	4.950,00	52,50	5.002,50
fg 10	mapp. 242	0	33	35	15.000,00	-	4.950,00	52,50	5.002,50
		0	99,3	115					15.067,50
Arrotondamento : €									- 67,50
Valore totale degli immobili €									15.000,00

Quota intestata [redacted] > 3 / 9 5.000,00

4. CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per l'individuazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima in relazione al contesto di ubicazione e connotazioni proprie, redigendone relazione e fascicolo documentativo. Si è quindi condotta un'indagine volta all'individuazione del valore di mercato attribuibile, il cui computo analitico è illustrato nella tabella al § 3.2 e sulla base del quale il risulta pari ad:

- € 93.000,00 la quota di $\frac{1}{2}$ intestata [redacted] dell'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, 17);
- € 93.000,00 la quota di $\frac{1}{2}$ intestata [redacted] dell'abitazione ed autorimessa in Cazzago San Martino (Nceu fgl. 10, mapp. 740, sub. 7, 17);
- € 5.000,00 quota di $\frac{3}{9}$ intestata [redacted] dei terreni in Gussago (NCTR fgl. 10, mapp. 31, 240, 241, 242).

oooo

Brescia, 26/03/10

Ing. Dario Distefano

Allegati: fascicolo fotografico degli immobili;
fascicolo della documentazione catastale, conservatoria R.R.I.I, urbanistica, planimetrica.