

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

FALLIMENTO N. 71/15

“FANTATRE’ di FRANZINI LIVIO & c. S.N.C.” E PERSONALE DEI
SOCI FRANZINI LIVIO E FRANZINI EMANUELA

Giudice Delegato: Dott. STEFANO ROSA

Curatore: Dott. Emma Cancarini

Perito esperto: Arch. Clara Belleri

PREMESSA

(Allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 02/04/2015 quale perito esperto, compariva davanti al G.D. Dott. S. Rosa, prestando giuramento di rito e acquisendo il seguente quesito:

“L’esperto, previo accertamento del compendio immobiliare intestato alla ditta fallita e ai soci provveda alla relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l’identificazione del bene,
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l’indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;
- 4) l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

5) la verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

6) visure ipo-catastali a carico del CTU.

Alla sottoscritta viene inoltre richiesto di occuparsi della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso gli uffici catastali.

Con istanza del 06/05/2015, infine, la sottoscritta viene nominata per effettuare anche la stima sommaria delle proprietà della società immobiliare "LAMA 10 S.r.l." con sede in via Lama n. 10, di cui i soci Franzini Livio e Franzini Emanuela detengono una quota del capitale sociale.

SOPRALLUOGO

Le proprietà personali del sig. Franzini Livio e Franzini Emanuela, oggetto della presente valutazione, consistono in alcune unità immobiliari ubicate nel comune di Brescia (Bs) in via Ambaraga n.112/a, in via Lama n.10 e via Pisacane n.49 (ora via Villaggio Pasotti n.19 e n.20).

Le operazioni peritali di sopralluogo alle proprietà si sono svolte successivamente alle indagini tecniche, quindi si sono effettuate il giorno 28/05/2015 alle ore 10,00 presso l'immobile sito in via Villaggio Pasotti n.20, il giorno 03/06/2015 alle ore 15,00 presso le unità immobiliari site in via Ambaraga 112/a, e il giorno 13/08/2015 alle ore 12,30 presso le unità immobiliari site in via Lama n.10.

Per quanto concerne gli immobili di proprietà della società "Lama 10 S.r.l.", questi sono ubicati nel comune di Brescia, in via F.lli Ugoni n.30 e

via Malta n.39/F. Le operazioni peritali di sopralluogo presso i suddetti immobili, si sono svolte in data 28/07/2015 alle ore 9,30.

Nota: Nella stesura della relazione peritale, al fine di una più rapida comprensione del testo, e poiché per quanto concerne i due immobili sopra citati è stata richiesta esclusivamente una stima sommaria, si è ritenuto opportuno presentare l'analisi delle proprietà separatamente tra loro, indicando per ciascuno degli immobili personali dei signori Franzini, alle lettere, a) Via Ambaraga, b) Via Lama, c) Via Villaggio Pasotti, le voci:

- 1) Consistenza Immobiliare,
- 2) Identificazione catastale - Confini,
- 3) Risultanze Urbanistiche,
- 4) Pratiche edilizie,
- 5) Descrizione generale,
- 6) Note di Iscrizione,
- 7) Osservazioni,
- 8) Giudizio di stima;

mentre per gli immobili di proprietà della società "Lama 10 S.r.l.", alle lettere d) Folzano, e) via Ugoni, esclusivamente le voci:

- 1) Consistenza Immobiliare,
- 2) Identificazione Catastale,
- 3) Giudizio di stima.

RELAZIONE DI STIMA

a) Immobili in via Ambaraga

a1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

La proprietà è costituita da due appartamenti ubicati al secondo e al terzo piano di una palazzina di recente costruzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra e uno interrato, in via Ambaraga n.122/a, catastalmente identificata al NCT, Fg.22, part.75.

L'appartamento al piano secondo (sub.65), che si sviluppa su un unico livello e un piccolo ripostiglio al piano superiore, ha una superficie commerciale lorda di circa MQ 98,50 e due balconi, uno sul lato Sud-Ovest di circa MQ 10 e l'altro sul lato Sud- Est della stessa metratura.

L'appartamento situato al piano terzo mansardato (sub.66) è di dimensioni più ridotte, con una superficie commerciale lorda di circa 60 MQ, un ripostiglio sottotetto non abitabile di circa 19 MQ oltre ad una terrazza a tasca esposta a Sud, di circa 16 MQ.

Completano la proprietà tre autorimesse pertinenziali al piano interrato, identificate al sub. 29 - di pertinenza dell'appartamento mansardato (sub. 66) - di circa MQ 16, al sub.30, di circa 16 MQ, e al sub.31 di circa 17 mq, quest'ultime di pertinenza dell'appartamento al secondo piano.

L'accesso carraio ai garage di proprietà avviene attraverso una rampa che si diparte da via Ambaraga, strada comunale a basso scorrimento.

L'accesso pedonale, invece, avviene da un passaggio diaframmato da un cancellino che fiancheggia la rampa carraia.

a2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Presso l'NCEU, le proprietà sono censite come segue:

Abitazioni:

- Sez. NCT, Fg. 22, mapp.75, Sub. 65, Zona Cens.2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 852,15, Via Ambaraga 112/A, piano 2-3;
- Sez. NCT, Fg. 22, mapp.75, Sub. 66, Zona Cens.2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 464,81, Via Ambaraga 112/A, piano 3.

Garage:

- Sez. NCT, Fg. 22, mapp. 75, Sub.29, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza MQ 15 , Rendita Catastale €68,17, Via Ambaraga snc, piano S1;
- Sez. NCT, Fg. 22, mapp. 75, Sub.30, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza MQ 15 , Rendita Catastale €68,17, Via Ambaraga snc, piano S1;
- Sez. NCT, Fg. 22, mapp. 75, Sub. 31, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza MQ 16, Rendita Catastale €72,72, Via Ambaraga snc, piano S1.

Nota: si precisa che i sub 65 e 66 - i due appartamenti del secondo e terzo piano- sono stati originati, per divisione, dal sub 64 che a sua

volta deriva, per fusione, dai precedenti sub. 62-63. Questi ultimi derivano, a loro volta, dall'originario sub.41 per divisione.

Confini

In specifico le unità immobiliari in oggetto presentano i confini, come da mappa e catasto, di seguito riportati:

Appartamenti:

- sub. 65

a Nord, Est e Sud muri perimetrali, a Ovest appartamento adiacente stesso mappale altra proprietà;

- sub. 66

a Nord, Est e Sud muri perimetrali, a Ovest appartamento adiacente stesso mappale altra proprietà.

Autorimesse :

- sub. 29

A Nord box di altra proprietà sub 28, a Est muro perimetrale, a Sud sub 30 stessa proprietà, a Ovest area di manovra sub 44;

- sub. 30

A Nord sub 29 stessa proprietà, a Est muro perimetrale, a Sud sub 31 stessa proprietà, a Ovest area di manovra sub 44;

- sub. 31

A Nord sub 30 stessa proprietà, a Est muro perimetrale, a Sud muro perimetrale, a Ovest area di manovra sub 44.

a3) PROVENIENZA

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue.

Anteriormente ad un ventennio il fabbricato era di proprietà di:

- **INIZIATIVA S.r.l.** con sede in Brescia, c.f. 03104920172, società proprietaria nella quota intera, che costruisce su area di corte, in data 03/01/2008, (unità afferente) il fabbricato residenziale, in cui sono ubicati gli immobili interessati al fallimento;
- **Franzini Emanuela**, nata a Brescia il 22/06/1972 , acquista i sub. 29-30-31-41 da Iniziativa S.r.l., con atto notarile di compravendita del 07/02/2008, Notaio Pezzi Maria N. Rep. 65834 e trascritto a Brescia il 13/02/2008 Reg. Part. 4637, Reg. Gen. 7611.

a4) RISULTANZE URBANISTICHE

(Allegati alla lettera C)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Brescia, contenuti nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente, approvato ai sensi dell'art 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale n.57 PG 19378 del 19/03/2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.43 del 24/10/2012 e successiva variante approvata, si evince che essa è classificata:

- **“Tessuto a prevalente destinazione residenziale”** (art.62/a delle NTA)

Tali ambiti sono parti di più recente formazione con destinazione d'uso principalmente di residenza. Vi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione oppure nuova costruzione e ampliamento ma nel rispetto dei parametri previsti per l'ambito. Tutte le

indicazioni e i parametri urbanistici definiti da tali norme tuttavia non interessano più le due unità abitative in questione, trattandosi di appartamenti ubicati all'interno di un fabbricato già edificato e completo da tempo. Tale zona è sottoposta, inoltre, a vincolo paesaggistico, ricadendo nell'ambito della 'sotto collina di S. Giuseppe' (art.138/d del DM 14/01/63) con classe di sensibilità paesaggistica elevata (4).

a5) PRATICHE EDILIZIE

(Allegati alla lettera D)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia è emerso che le pratiche edilizie rilasciate, inerenti le unità immobiliari site in via Ambaraga 122/a, risultano le seguenti:

- 1. Permesso di Costruire per la realizzazione ex novo di palazzina residenziale con autorimesse, rilasciata a Franzini Livio e Franzini Mario il 09/05/2006 n.54287/2005 PG;
- 2. DIA Variante in Corso d'Opera al P.d.C. n.54247/05, per modifiche interne varie del 22.10.2007 n.46115/2007 PG;
- 4. Certificato di Agibilità n.5677/2008 rilasciato in data 03/06/2008;
- 3. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17543/2014 rilasciato a Franzini Emanuela in data 09/05/2014 per lavori di Frazionamento di unità immobiliare e recupero parziale del sottotetto ad uso abitativo.

Infine è stata rilasciata alla sottoscritta il Certificato di Destinazione Urbanistica al n. di Prot. 91694/2015 del 07/07/2015.

Dall'analisi della documentazione inerente i permessi rilasciati sopra

elencati, è stata appurata la regolarità edilizia degli immobili in via Ambaraga.

a6) DESCRIZIONE GENERALE

(Rilievo fotografico allegato alla lettera E)

Gli immobili sopra analizzati sono ubicati a Brescia, nel quartiere di Mompiano in via Ambaraga n.122/a. La zona è semicentrale e pedecollinare, ubicata ai piedi del colle di S. Giuseppe. La destinazione è prevalentemente residenziale, anche se non mancano le diverse infrastrutture di servizio, ed è facilmente raggiungibile dal centro della città sia tramite la viabilità che tramite la linea della metropolitana cittadina. Si tratta di una zona ambita dal mercato immobiliare per la vicinanza al centro della città, le infrastrutture e i servizi di cui è dotata, la tranquillità del contesto, il verde e la vicinanza alle colline.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità abitative oggetto di perizia è situato nella zona storica del quartiere, accessibile da un vicolo che si diparte dall'asse stradale di via Ambaraga, via comunale a basso scorrimento.

Come già indicato, il fabbricato indipendente si compone di un unico corpo di fabbrica, su tre livelli fuori terra e uno seminterrato. Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio residenziale di qualità medio - alta, evidenziando una tipologia architettonica contemporanea, che richiama schemi formali classici.

Costruttivamente è stata realizzata con struttura portante a pilastri e setti, copertura a falde inclinate in coppi. Le facciate sono intonacate, tinteggiate di colore arancione e bianco, gli oscuramenti hanno persiane in legno

tinteggiato di colore verde, i parapetti dei balconi sono in muratura e ferro color grigio, le serrande dei garage in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene dal vialetto pedonale circondato da un' alta siepe, da qui l'atrio comune di ingresso distribuisce gli appartamenti del piano terra e dei piani superiori, due per piano, tramite una rampa di scale e un ascensore.

- **Sub 65**

L'appartamento al secondo piano (sub. 65) è ubicato sul lato destro del fabbricato. L'atrio di ingresso nell'alloggio si apre a sinistra sulla zona giorno composta da un ambiente con funzione di soggiorno e sala da pranzo, e una cucina abitabile. La zona notte è distribuita da un ambiente di disimpegno e si compone di due camere, una matrimoniale e l'altra singola, e due bagni, uno padronale con finestra e vasca e l'altro cieco con doccia. L'alloggio è dotato di due balconi, quello della zona giorno è a servizio sia del soggiorno che della cucina, mentre quello della zona notte è a servizio della camera singola. Infine un piccolo ambiente ripostiglio finestrato, si trova al piano superiore e si raggiunge tramite una rampa di scale interna all'alloggio e accessibile dall'atrio di ingresso.

Per quanto concerne le finiture interne queste sono di alta qualità, come si può notare dal rilievo fotografico. L'alloggio presenta pareti intonacate in toni neutri, pavimenti in parquet sia nella zona giorno che nelle camere, piastrelle in ceramica in cucina e in marmo nei bagni, con finiture in mosaico, controsoffittature con faretti incassati in vari punti. Le porte interne sono in legno laccate di bianco, infissi esterni in legno laccati di bianco con vetrocamera.

L'appartamento è dotato di moderni impianti tecnologici: teleriscaldamento con produzione dell'acqua calda, con centraline autonome, elettrico del tipo sottotraccia ed idrico-sanitario, con elementi di alta qualità, porta di ingresso blindata, video citofono e impianto di aria condizionata.

- **Sub 66**

L'appartamento al terzo e ultimo piano (sub. 66), di dimensioni più ridotte rispetto a quello sottostante, è ubicato sul lato destro del piano mansardato. Il piccolo atrio di ingresso nell'alloggio è separato, tramite un basso muretto, dalla zona giorno composta da un soggiorno e da un ambiente cottura di dimensioni contenute. Un piccolo ambiente di disimpegno conduce a un bagno con doccia e un ambiente sottotetto, utilizzato come camera matrimoniale priva di finestre ma dotata di un lucernario. Le uniche porte-finestre dell'appartamento sono quelle che mettono in comunicazione la cucina e il soggiorno alla terrazza a tasca ricavata nel sottotetto. Si fa notare che la camera matrimoniale sia catastalmente che negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie è definita ripostiglio-sottotetto. In effetti, come si può notare anche dal rilievo fotografico eseguito al momento del sopralluogo, la stanza non possiede i requisiti necessari per essere abitabile e utilizzabile come camera da letto, mancando sia l'altezza minima necessaria sia la superficie aero illuminante sufficiente.

Per quanto concerne le finiture interne l'alloggio presenta pareti intonacate in toni neutri, pavimenti in parquet in soggiorno e nella zona notte, piastrelle in ceramica in cucina e in marmo nei bagni, con finiture in mosaico. Le porte interne sono in legno laccate di bianco, ad eccezione della porta della cucina che è in alluminio rivestita e tinteggiata come la

parete del soggiorno, gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con vetrocamera.

L'appartamento è dotato di moderni impianti tecnologici: teleriscaldamento con produzione dell'acqua calda, con centraline autonome, elettrico del tipo sottotraccia ed idrico-sanitario, con elementi di alta qualità, porta di ingresso blindata, video citofono e impianto di aria condizionata.

Completano la proprietà tre garage al piano seminterrato, raggiungibili dallo scivolo carrabile chiuso da un cancello con apertura elettrica che fiancheggia il vialetto pedonale di ingresso. I garage, pavimentati e intonacati, hanno serranda basculante in alluminio con apertura elettrica. Il piano è servito anche dall'ascensore.

In occasione del sopralluogo si è notato che l'area comune al piano seminterrato presenta dei problemi legati a infiltrazioni di risalita, come si può notare dal rilievo fotografico. Inoltre il garage identificato al sub. 31, utilizzato dall'alloggio dell'ultimo piano (sub. 66), di fronte allo scivolo carraio di accesso al piano interrato, presenta gravi problemi di infiltrazioni dall'alto, cioè dalla soletta di copertura dell'ambiente.

a7) NOTE D'ISCRIZIONE VINCOLI IPOTECARI

PIGNORAMENTI

(Allegati alla lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che le proprietà oggetto della presente perizia presentano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 13.02.2008 - Reg. Part.1519 Reg. Gen. 7612

notaio Pezzi Maria Rep. 65835 del 07/03/2008, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- **ISCRIZIONE** del 24.03.2009 - Reg. Part.2158 Reg. Gen. 12300 notaio Valotti Laura Rep. 2724/1286 del 18/03/2009, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **ISCRIZIONE** del 30.06.2009 - Reg. Part.5946 Reg. Gen. 27248 notaio Voiello Rosa Rep. 83764/22030 del 28/05/2009, **Ipoteca Volontaria** a concessione di mutuo fondiario;
- **TRASCRIZIONE Contro** del 21.10.2014 - Reg. Part.22335 Reg. Gen.33467 notaio Scutra Cristina Rep. 87545/21979 del 20/10/2014, **Costituzione di vincolo**;
- **ISCRIZIONE** del 11.11.2014 - Reg. Part.6264 Reg. Gen.36137 Tribunale di Brescia Rep.8179/2014 del 0/11/2014, **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo.

Come richiesto nel quesito di nomina, si è provveduto a trascrivere presso la conservatoria di Brescia la sentenza dichiarativa di fallimento:

- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 18.03.2015 n.3289/2015 di repertorio del Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia in data 06.05.2015 al n.14794 Reg. gen. e n.9818 Reg. part., che colpisce le proprietà dei sig. Franzini Livio e Franzini Emanuela, già identificate.

Infine, in base alle ricerche effettuate, le due unità abitative site a Brescia in via Ambaraga n. 122/a risultano entrambe occupate. Nello specifico il sub. 65 è occupato dalla sig.ra Franzini Emanuela, a titolo di proprietaria nella quota intera, che usufruisce dei due garage catastalmente identificati ai

sub.29 e sub.30, e il sub 66 da Roselli Chiara, a titolo di affittuaria, secondo regolare contratto registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 23/10/2014. Quest’ultima usufruisce del garage di testa del corpo edilizio catastalmente identificato al sub.31, anche se l’autorimessa di pertinenza dell’alloggio è il sub.29 (per atto di vincolo di pertinenzialità n.24352 del 21/10/2014).

a8) OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà site in via Ambaraga, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Come già descritto (paragrafo ‘a 6’) i due alloggi e le tre autorimesse sono ubicati in una palazzina di pregio, con finiture e dotazioni tecnologiche di alta qualità. Queste caratteristiche, unitamente al contesto ambientale e sociale in cui sorge, sono tali da rendere gli immobili appetibili sul mercato immobiliare. Per questo motivo si è ritenuto corretto nella stima delle unità colpite dal fallimento fare riferimento ai valori massimi OMI relativi a immobili della zona che versano in uno stato conservativo ottimo (2.950,00 €/mq). Tuttavia si è considerato opportuno applicare, a tale valore iniziale, una percentuale di deprezzamento che ha tenuto conto delle problematiche riscontrate in fase di sopralluogo.

Tali problematiche consistono in infiltrazioni e muffe che hanno colpito in modo cospicuo le zone comuni del piano interrato, come è palesato nel rilievo fotografico. Gravi problemi di infiltrazioni dall’alto riguardano

anche l'autorimessa identificata con il sub.31 attualmente in uso dall'inquilina in affitto al sub. 66. La formazione di muffe, infine, se pur di altra origine e di minor entità, è stata riscontrata anche negli ambienti esposti a nord di entrambi gli appartamenti al secondo e terzo piano mansardato. Si ritiene dunque che queste problematiche abbiano ridotto il valore economico della proprietà, come di seguito meglio precisato.

a9) GIUDIZIO DI STIMA

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto applicare un valore al metro quadro ottenuto dai valori massimi di mercato (OMI) per abitazioni in ottimo stato conservativo nella zona, corrispondente a circa 2.950,00 €/mq. A tale prezzo, al metro quadro, si è poi decurtata una percentuale che tiene conto di quanto esposto nel paragrafo precedente, si è dunque calcolato un valore al mq di circa 2.600,00 €

Nello specifico, per quanto concerne l'unità immobiliare al secondo piano (sub.65) essa viene valutata applicando il valore commerciale al mq, calcolato al 100% della SLP e i due balconi al 50% della SLP.

Per quanto concerne l'unità immobiliare al terzo piano (sub.66) essa viene valutata applicando il valore commerciale al mq, calcolato al 100% della SLP, il sottotetto non abitabile è stato calcolato al 70% della SLP, mentre la terrazza al 35% della SLP.

Per quanto concerne infine le tre autorimesse (sub.29, sub.30 e sub.31) esse

sono valutate a corpo e non a misura. Nello specifico al sub. 31 è stato attribuito un valore inferiore rispetto agli altri due, nonostante abbia una superficie maggiore, per le gravi problematiche di infiltrazione che lo interessano. Pertanto, il valore della quota immobiliare della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- **Appartamento sub.65 (SLP 100%):**

m^q 98,50 x 2.600,00 €/m^q = **€256.100,00**

Balconi (SLP 50%)

M^q 20,00 (x 50%) x 2.600,00 €/m^q = **€ 26.000,00**

- **Autorimesse (valutazione a corpo)**

sub.30 a corpo **€18.000,00**

sub.31 a corpo **€15.000,00**

TOTALE sub.65-30-31 **€315.100,00**

- **Appartamento sub.66 (SLP 100%):**

m^q 60,00 x 2.600,00 €/m^q = **€156.000,00**

Sottotetto non abitabile

m^q 19,00 (x 70%) x 2.600,00 €/m^q = **€ 34.580,00**

Terrazza (SLP 35%)

M^q 15,00 (x 35%) x 2.600,00 €/m^q = **€ 13.650,00**

- **Autorimessa (valutazione a corpo):**

sub.29 a corpo **€18.000,00**

TOTALE sub.66-29 **€222.230,00**

TOTALE via Ambaraga **€537.330,00**

b) Fabbricato in via Lama

b1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le unità immobiliari di cui Franzini Livio risulta proprietario nella quota intera, sono costituite da una porzione di fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra in via Lama n.10, catastalmente identificata al NCT, Fg.22, part.75, sub.1, sub.4, sub.7, sub 11.

L'immobile che ha una superficie commerciale lorda di circa MQ 195 per piano, ha un porticato al piano terra di circa 20 MQ, un'ampia corte comune su cui si affaccia l'intero lato Ovest, una seconda corte separata dalla prima da una cancellata. Un atrio comune di accesso alla corte completa la proprietà. L'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lama al civico n.10, strada comunale a basso scorrimento.

b2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Presso l'NCT, le proprietà sono censite come segue:

Abitazione:

- Fg. 22, mapp.75, Sub. 1, Zona Cens.2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1 vano, Rendita Catastale €59,39, Via Lama 10, piano 1;
- Fg. 22, mapp.75, Sub. 4, Zona Cens.2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale €148,48, Via Lama 10,

piano T;

- Fg. 22, mapp.75, Sub. 11, Zona Cens.2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 10,5 vani, Rendita Catastale € 1.220, Via Lama 10, piano T-1;

Portico:

- Fg. 22, mapp. 75, Sub.7, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza MQ 20, Rendita Catastale €44,42, Via Lama 10, piano T;

Area Comune:

- Fg. 22, mapp. 75, Sub.14, Categoria area urbana, Consistenza MQ 417, Via Lama 10, piano T.

Confini

In specifico le unità immobiliari in oggetto presentano i confini, come da mappa e catasto, di seguito riportati:

- Corpo di fabbrica sub 1-4-11:

Sub.1 (primo piano) e Sub.4 (piano terra)

a Nord stesso mappale sub.20 altra proprietà, a Est mapp.76 altra proprietà, a Sud sub.11 stessa proprietà, a Ovest stesso mappale sub.19;

Sub.11

a Nord stesso mappale sub.4 stessa proprietà, a Est mapp.76 altra proprietà, a Sud sub.7 stessa proprietà, a Ovest stesso mappale sub.19;

- Portico sub.7:

a Nord sub.11 stessa proprietà, a Est stesso mappale sub.35 altra proprietà, a Sud stesso mappale parte sub 35 altra proprietà parte sub 14 stessa proprietà;

- Area comune sub.14:

a Nord stesso mappale, parte sub.19 altra proprietà, parte sub.7 stessa proprietà, a Est stesso mappale sub 35,52,47 altra proprietà, a Sud stesso mappale parte sub 49 e 51 altra proprietà, a Ovest mapp. 86 altra proprietà.

b3) PROVENIENZA

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue.

Anteriormente ad un ventennio la porzione di fabbricato sopra identificato era di proprietà di:

sub. 1 (piano primo)

- **Franzini Mario**, nato a Brescia il 05/06/1958, che riceve in eredità dal padre Franzini Tommaso, deceduto a Brescia il 24/08/1983, con denuncia di successione registrata a Brescia il 23/02/1984 n.27 vol.1861 e trascritta il 09/03/1984 Reg. Gen.9284 e Reg. Part.7029, in accettazione alle disposizioni del testamento del 15/09/1974 e del 20/05/1981, la porzione di immobile consistente in un locale libreria al primo piano identificata al mapp.640/1984, ora soppresso costituendo il mapp.75 sub.1. L'immobile è gravato da usufrutto da parte di Pacchioni Paola.
- **Franzini Livio**, nato a Brescia il 04/04/1945, acquista dal fratello Franzini Mario la nuda proprietà della porzione di immobile sopra identificato, gravata da usufrutto, con atto di acquisto in data 21/06/1990 n. Rep.55375 Notaio Boletti Gabriella, trascritto in data 06/07/1990 Reg, Gen 20234 Reg part.14103.

sub. 4 (piano terra)

- **Franzini Mario** nato a Brescia il 05/06/1958 riceve in eredità dal padre Franzini Tommaso, deceduto a Brescia il 24/08/1983 con denuncia di successione registrata a Brescia il 23/02/1984 n.27 vol.1861 e trascritta a Brescia il 09/03/1984 Reg. Gen.9284 e Reg. Part.7029, in accettazione alle disposizioni del testamento del 15/09/1974 e del 20/05/1981, la porzione di immobile consistente in un locale cucina e lavanderia al piano terra, identificata al mapp.638/1984 ora soppresso costituendo il mapp.75 sub.4. L'immobile è gravato da usufrutto da parte di Pacchioni Paola.
- **Franzini Livio** , nato a Brescia il 04/04/1945, acquista in permuta dal fratello Franzini Mario la nuda proprietà della porzione di immobile sopra identificato, gravata da usufrutto, con atto in data 27/09/1984 N. Rep. 99993 N. Racc. 13179 Notaio Angelo Boletti Trascritto in data 20/10/1984 registro generale n. 24885 registro particolare n. 18516.

sub. 11 (appartamento piano terra e primo)

- **Franzini Livio** nato a Brescia il 04/04/1945 riceve in eredità dal padre Franzini Tommaso, deceduto a Brescia il 24/08/1983 con denuncia di successione registrata a Brescia il 23/02/1984 n.27 vol.1861 e trascritta a Brescia il 09/03/1984 Reg. Gen.9284 e Reg. Part.7029, in accettazione alle disposizioni del testamento del 15/09/1974 e del 20/05/1981, la porzione di immobile identificata al mapp.641/1984 ora soppresso costituendo il mapp.75 sub.11.

Nota: il sub 7, consistente nell'attuale porticato con tettoia è stato costruito su area comune di proprietà inizialmente indivisa (unità afferente) di Franzini Mario e Franzini Livio, come da C.E. in Sanatoria PG32142/86 rilasciato il 09/06/1995. Quindi ora è di proprietà di Franzini Livio, originata da area comune di Livio e Mario ricevuta in eredità nella quota di ½ ciascuno da Franzini Tommaso.

b4) RISULTANZE URBANISTICHE

(Allegati alla lettera C)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Brescia, contenuti nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente, approvato ai sensi dell'art 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale n.57 PG 19378 del 19/03/2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.43 del 24/10/2012 e successiva variante approvata, si evince che essa è classificata:

- **“Tessuto di antica formazione e storico consolidato”**

(art.60 delle NTA)

In tale ambito, che riguarda tessuti cittadini storici ormai consolidati, si attua una politica improntata sulla tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico. Prevede, pertanto, interventi di conservazione dell'esistente, come manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle orditure strutturali e degli elementi di rilievo architettonico. Sono dunque vietate nuove costruzioni e ampliamenti, ma è permessa la variazione del numero di unità immobiliari

a condizione che non si alteri la caratterizzazione architettonica e tipologica del fabbricato.

Le regole morfologiche da seguire (art.64 delle NTA) sono improntate ad una assonanza morfologica tra esistente ed eventuali interventi permessi.

La zona è anche soggetta a vincolo paesaggistico, ricadendo in area di ambito 'Sotto collina S. Giuseppe' (art.136/d del D.M. 140/63), ed è in classe di sensibilità paesistica molto elevata (classe 5).

b 5) PRATICHE EDILIZIE

(Allegati alla lettera D)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia è emerso che le pratiche edilizie rilasciate, inerenti le unità immobiliari site in via Lama 10, risultano le seguenti:

- 1. Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata a Franzini Livio il 09/08/1995 n. di PG 32142/86 (per opere di ristrutturazione interna e costruzione tettoia). Il provvedimento costituisce anche Certificato di Abitabilità/Agibilità per le opere sanate;
- 2. Concessione Edilizia rilasciata il 18/10/2002 n. di PG 22396/02 (per modifiche interne e del prospetto Ovest con apertura di nuova porta in facciata).

Infine è stata rilasciata alla sottoscritta il Certificato di Destinazione Urbanistica¹.

Dall'analisi della documentazione inerente i permessi rilasciati sopra elencati, è stata appurata la regolarità edilizia degli immobili in via

¹ Vedi paragrafo a)5 (Pratiche Edilizie) p.8.

Lama.

b6) DESCRIZIONE GENERALE

(Rilievo fotografico allegato alla lettera E)

Gli immobili sopra analizzati sono ubicati a Brescia, nel quartiere di Mompiano in via Lama n.10. Come già indicato, l'immobile sorge nella stessa zona e condivide lo stesso numero di mappale (mapp.75) delle proprietà di via Ambaraga. Infatti la palazzina di via Ambaraga è stata edificata in un'area comune di proprietà di Franzini Livio e Franzini Mario adiacente alla proprietà di via Lama, strada perpendicolare a via Ambaraga. Data la vicinanza dei due immobili essi condividono le caratteristiche della zona già descritte al paragrafo a6 ("Descrizione generale" p.9).

Nello specifico l'immobile in via Lama costituisce una porzione di un casale storico, di cui ha mantenuto le caratteristiche architettoniche in molti ambienti, quali i soffitti a volta, i pavimenti in cotto e in alcuni anche gli affreschi a soffitti e pareti. L'unità abitativa di cui Franzini Livio è proprietario nella quota intera, è un corpo perpendicolare a quello prospiciente via Lama, di proprietà di Franzini Mario, e si affaccia in tutta la lunghezza sulla corte. L'ingresso avviene da via Lama al n.10, qui un androne comune conduce alla corte su cui si aprono due porte di ingresso, entrambe di accesso all'alloggio. L'immobile è anche dotato di un accesso coperto dal portico comune, che conduce a un vano scala che permette di accedere anche al piano primo dell'alloggio.

Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio residenziale di qualità alta, evidenziando una

tipologia architettonica tipica degli antichi casali del tessuto urbano storico. Costruttivamente è stata realizzata con struttura portante a setti, copertura a falde inclinate in coppi. Le facciate sono intonacate, tinteggiate di colore giallo, gli oscuramenti hanno persiane in legno tinteggiato di colore verde. Internamente, al piano terra la distribuzione degli ambienti segue lo schema storico con grandi ambienti con alti soffitti, per lo più a volta, passanti l'uno nell'altro. Come si nota dal rilievo fotografico, dall'ingresso principale, in cui è stato ricavato un ambiente guardaroba con bagno, si accede a sinistra a un ambiente dispensa e oltre ad una ampia sala con camino, a destra, invece, a un ampio soggiorno. Tale ambiente comunica a destra con l'altro ingresso, di dimensioni più ridotte, che si apre sul vano scala di comunicazione con il primo piano. Da tale ingresso a destra si accede alla sala da pranzo e oltre alla cucina che si affaccia sul portico con tettoia in cui si trova anche il locale caldaia. Al primo piano il pianerottolo della scala porta a destra ad un ampio ambiente guardaroba, e oltre a una camera da letto singola, con bagno padronale e affaccio sul terrazzo sovrastante la tettoia. A sinistra si accede alla camera da letto matrimoniale che si apre su uno stretto corridoio che distribuisce il bagno con vasca, il locale lavanderia e oltre due ampie sale comunicanti, di cui la prima con soffitto affrescato e la seconda, la libreria con camino, a soffitti e pareti affrescati.

Per quanto concerne le finiture interne i proprietari hanno cercato, ove possibile, di mantenere quelle originali dell'epoca come si può notare dal rilievo fotografico. L'alloggio presenta pareti intonacate in toni neutri, pavimenti in cotto in tutto il piano terra ad esclusione del piccolo bagno in ingresso. La scala di comunicazione tra i due piani è completamente

rivestita in legno, i pavimenti delle camere e degli ambienti di disimpegno sono in parquet, i bagni in piastrelle sia a pavimento sia a parete, mentre le due sale affrescate e la lavanderia hanno pavimenti in marmette di graniglia. Le porte interne sono in legno laccate di bianco, in alcuni casi originari, in altri in stile classico, gli infissi esterni in legno laccati di bianco con vetrocamera. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con produzione dell'acqua calda, elementi riscaldanti in ghisa, impianto elettrico del tipo sottotraccia ed idrico-sanitario, con elementi ordinari.

b7) NOTE D'ISCRIZIONE VINCOLI IPOTECARI

PIGNORAMENTI

(Allegati alla lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che le proprietà oggetto della presente perizia presentano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 22.07.2005 - Reg. Part.9995 Reg. Gen.39887 notaio Zichichi Chiara Rep. 79989/10241 del 20/07/2005, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, soggetto terzo datore di ipoteca;
- **TRASCRIZIONE a Favore e Contro** del 21.09.2006 - Reg. Part.29316 Reg. Gen.49951 notaio Pezzi Maria Rep. 64413 del 11/09/2006, **Costituzione di vincolo**;
- **ISCRIZIONE** del 30.04.2008 - Reg. Part.4541 Reg. Gen.19734 Chiara Zichichi Rep.89004/13720 del 02/04/2008, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

soggetto terzo datore di ipoteca;

- **ISCRIZIONE** del 24.03.2009 - Reg. Part.2158 Reg. Gen.12300 Valotti Laura Rep.2724/1286 del 18/03/2009, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, soggetto terzo datore di ipoteca;
- **ISCRIZIONE** del 30.06.2009 - Reg. Part.5946 Reg. Gen.27248 Voiello Rosa Rep.83764/22030 del 28/05/2009, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, soggetto terzo datore di ipoteca;
- **ISCRIZIONE** del 13.07.2011 - Reg. Part.6548 Reg. Gen.29901 Chiara Zichichi Rep.97697/17680 del 08/07/2011, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, soggetto terzo datore di ipoteca;
- **ISCRIZIONE** del 11.11.2014 - Reg. Part.6264 Reg. Gen.36137 Tribunale di Brescia Rep.8179/2014 del 05/11/2014, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**.

Come richiesto nel quesito di nomina, si è provveduto a trascrivere presso la conservatoria di Brescia la **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**².

Infine, in base alle ricerche effettuate, l'unità abitativa corrispondente al sub.1, sub.4 e sub.11 sita a Brescia in via Lama 10 risulta ad oggi occupata dal proprietario Franzini Livio e dalla moglie.

b8) OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle

² Vedi paragrafo a6 "Note di Iscrizioni, vincoli ipotecari, pignoramenti" p.12.

proprietà site in via Lama, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia. Come già spiegato nel caso dei due alloggi di via Ambaraga, anche l'immobile in via Lama è ubicato in una zona dal contesto ambientale e sociale considerata appetibile dal mercato immobiliare. In aggiunta a tali qualità estrinseche, legate cioè al contesto in cui sorge la proprietà, se ne aggiungono altrettante intrinseche al fabbricato. Trattandosi di un immobile antico e storico, di famiglia, è stato condotto e abitato con il massimo decoro. Si ritiene che le caratteristiche di pregio architettonico e storico siano tali da superare l'unico aspetto che potrebbe portare ad una diminuzione del valore nel mercato immobiliare, quale l'appartenenza ad una classe energetica di livello basso. Per questo motivo si è ritenuto corretto nella stima dell'immobile fare, dunque, riferimento ai valori massimi OMI relativi a ville e villette della zona (2.550,00 € mq), aggiungendo anche una percentuale di maggiorazione per il particolare pregio dell'immobile.

b9) GIUDIZIO DI STIMA

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto applicare un valore al metro quadro ottenuto dai valori massimi di mercato (OMI) corrispondente a circa 2.550,00 €/mq. A tale prezzo, al metro quadro, si è poi aggiunta una percentuale di maggiorazione che tiene conto di quanto esposto nel paragrafo precedente, si è dunque calcolato un valore

al mq di circa 3.000,00 €

Nello specifico, per quanto concerne l'unità abitativa essa viene valutata applicando il valore commerciale al mq, calcolato al 100% della SLP, il balcone al 50% della SLP, la tettoia chiusa al 60% della SLP. La corte comune è considerata come valore aggiunto della proprietà, pertanto non viene calcolato perché già inserito nel valore al MQ applicato all'immobile. Pertanto, il valore della quota immobiliare della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- **Unità abitativa sub.1-4-11 (SLP 100%):**

Mq 390 x 3.000,00 €/mq = **€1.170.000,00**

Balcone (SLP 50%)

Mq 4,65 (x 50%) x 2.900,00 €/mq = **€ 6.975,00**

- **Tettoia chiusa sub.7 (SLP 60%)**

Mq 21,00 (x 60%) x 2.900,00 €/mq = **€ 37.800,00**

TOTALE **€1.214.775,00**

Arrotondato in eccesso

TOTALE via Lama **€1.214.800,00**

c) Immobili via Villaggio Pasotti

c1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da una villetta di testa di un fabbricato a schiera ubicata in via Villaggio Pasotti ai civici n.19 e n.20.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano

seminterrato, ha una superficie commerciale lorda di circa MQ 85 per piano. L'ingresso pedonale alla proprietà avviene dal civico 20, da qui un vialetto pavimentato e una breve rampa di scale esterna conduce al livello rialzato dell'immobile. L'accesso carraio avviene invece dal civico 19 che si apre sul vialetto di accesso al garage esclusivo in facciata. Completa la proprietà un'area a verde esclusiva che si estende anche sul retro dell'immobile.

c2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Presso l'NCEU, Catasto dei Fabbricati, le proprietà sono censite come segue:

Abitazione:

- Sez. MOM, Fg. 15, mapp.1968, Sub. 1, Zona Cens.2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita Catastale € 826,33, Via Pisacane n.49, piano S1-T-1;

Garage:

- Sez. MOM, Fg. 15, mapp. 1968, Sub.2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza MQ 17 , Rendita Catastale €48,29, Via Carlo Pisacane n.49, piano S1.

Nota: si precisa che catastalmente l'intero immobile risulta ancora indicato come ubicato all'indirizzo originario al momento della realizzazione del Villaggio, invece come è emerso in occasione del sopralluogo, l'indirizzo attuale è Via Villaggio Pasotti n. 19 (abitazione) e n. 20 (garage).

Confini

In specifico le unità immobiliari in oggetto presentano i confini, come da mappa e catasto, di seguito riportati:

Appartamento e autorimessa:

- sub.1 e 2

a Nord, unità immobiliare adiacente, mapp.20, a Est mapp.29, a Sud mapp.73 e a Ovest via Villaggio Pasotti;

c3) PROVENIENZA

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue.

Anteriormente ad un ventennio il fabbricato era di proprietà di:

- **Rossi Caterina**, nata a Brescia il 05/01/1917 che riceve in eredità dal coniuge **Franzini Franco di Mario**, con denuncia di successione del 20/09/1994 n.5532.1/1995 in atti dal 20/12/2001 (protocollo 575361), Vol 2309 n. 34 del 13/02/1995, l'intera proprietà;
- **Franzini Livio**, nato a Brescia 04/04/1945, **Franzini Tommaso** nato a Brescia il 12/10/1973 e **Franzini Emanuela**, nata a Brescia il 22/06/1972, ereditano l'immobile in oggetto nella quota di 1/3 ciascuno, da Rossi Caterina, con atto di successione per causa di morte il 27/11/2008 N.Rep. 27/208/8 trascritto in data 02/03/2009 Reg. Gen. 9069 Reg. Part. 5807. La successione è devoluta per Testamento Olografo del 10/04/2008 N. Rep.192731/8899 Notaio Boletti Gabriella, trascritto in data 30/07/2008, Reg. Gen. 35995 Reg. Part. 21916, e successivo Atto di Accettazione Espressa di

Eredità in data 23/07/2008 N. Rep. 192997/9049, Notaio Boletti Gabriella trascritto in data 30/07/2008, Reg. Gen. 35996 Reg. Part. 21917.

c4) RISULTANZE URBANISTICHE

(Allegati alla lettera C)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Brescia, contenuti nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente, approvato ai sensi dell'art 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale n.57 PG 19378 del 19/03/2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.43 del 24/10/2012 e successiva variante approvata, si evince che essa è classificata:

- **“Tessuto di antica formazione e storico consolidato”** (art.60 delle NTA)³.

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico, appartenendo al comparto ‘Ronchi-Azienda Agricola via Pasotti’ (art.136/d del DM 20/03/58) con classe di sensibilità paesistica molto elevata (classe 5).

a4) PRATICHE EDILIZIE

(Allegati alla lettera D)

Nonostante le approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia non si è reperita alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto, né per quanto riguarda la licenza originaria di costruzione, data la vetustà dell'immobile, né per quanto riguarda eventuali

³ Vedi paragrafo b4) p.21.

interventi edilizi successivi.

c5) DESCRIZIONE GENERALE

(Rilievo fotografico allegato alla lettera E)

I beni immobili sopra analizzati sono ubicati a Brescia, in via Villaggio Pasotti n.19 e 20. La zona è semicentrale, pedecollinare, a destinazione esclusivamente residenziale ed è facilmente raggiungibile dal centro della città tramite la viabilità esistente. Si tratta di una comparto edilizio particolarmente tranquillo, nonostante la vicinanza al centro della città, costituito da ville e villette di pregio edificate prevalentemente nei primi decenni del secolo scorso e immerse nel verde delle colline.

Nello specifico l'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato a schiera di cui occupa la porzione di testa a Sud. I cancelli pedonale e carroia si affacciano direttamente su via Villaggio Pasotti, strada comunale che attraversa tutto il comparto edilizio.

Come già indicato, il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra e uno seminterrato, in cui è alloggiato anche il garage privato. Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio residenziale di qualità alta, evidenziando una tipologia architettonica tipica dei primi decenni del XX secolo.

Costruttivamente è stata realizzata con struttura portante a setti, copertura a falde inclinate in coppi. Le facciate sono intonacate, tinteggiate di colore bianco, gli oscuramenti sono ottenuti con tapparelle in legno o pvc, i parapetti dei balconi, le inferriate delle finestre e di recinzione della proprietà sono in ferro, la porta del garage in legno.

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello pedonale al civico n.20 da via Villaggio Pasotti, da qui una breve rampa di scale esterna conduce al piano terra, alla porta di ingresso dell'unità immobiliare. Poiché il terreno in cui sorge l'immobile è in pendenza, il piano terra dell'alloggio risulta sopraelevato in facciata, rispetto al livello stradale, ma allo stesso livello di calpestio del giardino sul retro. All'alloggio al piano terra si accede tramite una doppia porta, quella esterna in legno con ante cieche e quella interna in legno e vetro. Da qui un ampio corridoio distribuisce due ambienti comunicanti affacciati sulla loggia, una grande cucina abitabile e un disimpegno di accesso al piccolo bagno, l'unico del piano. Dal corridoio si apre una scalinata che conduce agli ambienti del piano superiore, qui un ampio disimpegno conduce a tre camere. Di queste le due di maggiori dimensioni si aprono sulla grande terrazza sovrastante la loggia del piano terra e su due balconi ciascuna: uno in facciata e l'altro sul retro. Un ampio bagno con vasca si apre anch'esso sul balcone in facciata.

Dal piano terra un'altra rampa di scale conduce al piano seminterrato composto da tre ambienti, di cui uno con finestra in facciata, uno con bocca di lupo e l'altro privo di finestre, essendo ubicato sul retro, quindi totalmente interrato. A questo livello si trova anche il garage che si apre in facciata con una porta a doppio battente in legno. Come si nota nel rilievo fotografico allegato, a questo livello è stato ricavato nel vano sottoscala un piccolo bagno con doccia.

Per quanto concerne la maggior parte delle finiture interne queste sono ancora quelle originali e di alta qualità, come si può notare nel rilievo fotografico: pavimenti in legno pregiato e decorato con motivi geometrici

in essenze diverse in entrambi i piani, scala con gradini e rivestimenti murari in marmo chiaro, posato a motivi geometrici, piastrelle in ceramica dipinte a mano nel bagno del piano superiore. In altri ambienti invece le finiture sono più recenti, come in cucina con pavimenti in ceramica e controsoffittatura in cartongesso con faretti incassati, o come nei nuovi bagni ricavati a piano terra e nel sottoscala del piano seminterrato, con rivestimenti in marmo e ceramica.

Le porte interne sono ancora quelle originarie in legno bianco e vetro nel piano inferiore, in legno laccato bianco al piano superiore, come gli infissi esterni in legno laccati di bianco senza vetrocamera.

L'appartamento è dotato di moderni impianti tecnologici: teleriscaldamento con produzione dell'acqua calda, elettrico del tipo sottotraccia ed idrico-sanitario, con elementi di alta qualità.

Il fabbricato è anche dotato di un ampio giardino pertinenziale, che si estende anche sul retro.

c6) NOTE D'ISCRIZIONE VINCOLI IPOTECARI

PIGNORAMENTI

(Allegati alla lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che l'immobile sito in via Villaggio Pasotti presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 11.11.2014 - Reg. Part.6264 Reg. Gen.36137 Tribunale di Brescia Rep.8179/2014 del 05/11/2014, **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo.

Come richiesto nel quesito di nomina, si è provveduto, inoltre, a trascrivere presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.I.I. di Brescia la sentenza dichiarativa di fallimento⁴.

Infine, in base alle ricerche effettuate, l'unità abitativa site a Brescia in via Villaggio Pasotti n.19 e n.20 risulta libera da occupazione a qualunque titolo.

c7) OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza della proprietà sita in via Villaggio Pasotti, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia. Come già descritto e come si può notare nel rilievo fotografico allegato, l'edificio non solo è ubicato in una zona di pregio, ma esso stesso presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni di qualità dei primi decenni del '900. Si tratta di immobili costruiti con attenzione ai volumi, ai rivestimenti di pregio, agli ambienti ampi e luminosi e dai soffitti alti. Inoltre, nel caso specifico, gli interventi di ammodernamento che lo hanno interessato, limitati alla dotazione di due nuovi servizi igienici e alla cucina, rendono l'immobile abitabile sin da ora, senza necessitare, nonostante la vetustà, di alcun intervento di ristrutturazione o ammodernamento. Ciò nonostante gli infissi originali e gli alti soffitti degli ambienti, caratteristiche che contribuiscono al fascino dell'insieme, comportano di contro maggiori spese di riscaldamento, per l'inevitabile dispersione termica, rispetto a immobili più moderni, dagli ambienti più contenuti e

⁴ Vedi paragrafo a6 pag.12.

perfettamente isolati.

Si ritiene, tuttavia, che l'immobile presenti comunque una notevole appetibilità sul mercato immobiliare, sia per le sue caratteristiche intrinseche, che per il suo contesto ambientale. Per questo motivo si è ritenuto corretto nella stima dell'immobile fare riferimento ai valori massimi OMI relativi a ville e villini della zona che versano in uno stato conservativo ottimo (3.200,00 € mq).

c8) GIUDIZIO DI STIMA

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto applicare un valore al metro quadro ottenuto dai valori massimi di mercato (OMI) per ville e villini nella zona, corrispondente a circa 3.200,00 €/mq.

Nello specifico, per quanto concerne l'unità immobiliare del piano terra e del piano primo essa viene valutata applicando il valore commerciale al mq, calcolato al 100% della SLP, la loggia al 60%, la terrazza sovrastante e i balconi al 40%. Per quanto concerne il piano seminterrato, poiché nessun ambiente ha l'altezza minima necessaria per essere considerato abitabile, viene considerato poco più di una cantina, quindi calcolato al 60% della SLP. L'autorimessa, invece, è stata calcolata a corpo e non a misura. Il giardino di pertinenza è considerato come valore aggiunto della proprietà, pertanto non viene calcolato perché già inserito nel valore al MQ applicato all'immobile.

Pertanto, il valore immobiliare della proprietà in oggetto presenta la

segunte quantificazione:

Unità abitativa (sub.1)

- **Piano rialzato e Piano Primo (SLP 100%):**

mq 170,00 x 3.200,00 €/mq = **€544.000,00**

- **Loggia (SLP 60%)**

mq 15,00 (x 60%) x 3.200,00 €/mq = **€ 28.800,00**

- **Terrazza e Balconi (SLP 40%)**

mq 23,00 (x 40%) x 3.200,00 €/mq = **€ 29.440,00**

- **Piano seminterrato (SLP 60%):**

mq 70,00 (x 60%) x 3.200,00 €/mq = **€134.400,00**

- **Autorimessa (sub.2)**

A corpo **€ 18.000,00**

□ Totale via Villaggio Pasotti	€754.640,00
---------------------------------------	--------------------

Poiché Franzini Livio e Franzini Emanuela risultano proprietari di 1/3 ciascuno dell'immobile in oggetto, il valore sopra calcolato, considerato nelle due quote parte, va così considerato:

€754.640,00 x 2/3 = €503.093,33

Arrotondato per difetto a €503.000,00

TOTALE proprietà quote parte via Vill. Pasotti	€503.000,00
---	--------------------

STIMA SOMMARIA

DELLE PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE LAMA 10 S.r.l."

d) Capannone in via Malta

d1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da un capannone sito in via Malta n.39/F in una zona a destinazione artigianale nella frazione di Folzano (Bs).

L'ingresso carraio all'immobile avviene attraverso un ampio piazzale di distribuzione ad altri capannoni, qui al civico 39/F si apre un cancello scorrevole sulla corte privata antistante la proprietà.

L'immobile che si sviluppa su un piano fuori terra ha una superficie commerciale lorda di circa MQ 500 e un'area pertinenziale esclusiva di circa MQ 177.

d2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Presso l'NCEU, Catasto dei Fabbricati, l'immobile è censito come segue:

- Sez. NCT, Fg. 258, mapp. 241, Sub. 21, Categoria C/2, classe 8, MQ 484, Rendita Catastale €1.874,74, Via Malta n.39/F, piano T.

d3) GIUDIZIO DI STIMA

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e

della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto applicare un valore al metro quadro ottenuto dalla media dei valori di mercato per capannoni di pari vetustà nella frazione di Folzano, corrispondente a circa 450 €/mq.

Il valore dell'area pertinenziale è ricompresa nel valore dell'intera proprietà. Pertanto, il valore dell'immobile sopra identificato presenta la seguente quantificazione:

Capannone (SLP 100%):

mq 500,00 x 450,00 €/mq = €225.000,00

□ TOTALE via Malta	€225.000,00
---------------------------	--------------------

e) Immobili via F.lli Ugoni

e1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da un fabbricato sito in via F.lli Ugoni n.30, in zona centrale nel comune di Brescia. Esso si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono ubicati gli uffici, i locali di servizio e di deposito e un'area espositiva, al piano terra il negozio e al piano primo la zona espositiva e i servizi igienici. Completano la proprietà due ampie corti esclusive e un piccolo ambiente deposito esterno al fabbricato.

L'accesso carraio ai locali del piano interrato avviene da due ingressi, l'uno

su via Somalia e l'altro su via Tagliaferri, che si aprono verso due rampe carraie, mentre l'ingresso al negozio è da via F.lli Ugoni al n.30, con corte esclusiva per il parcheggio riservato ai clienti.

L'immobile ha una superficie commerciale lorda di circa MQ 230 per quanto concerne gli uffici e gli spazi espositivi al piano interrato, MQ 140 i locali di servizio allo stesso livello, MQ 230 il negozio al piano terra, e circa MQ 180 il piano espositivo superiore. Gli spazi esterni misurano circa MQ 215 la corte esclusiva del negozio al piano terra, e circa MQ 610 le corti pertinenziali del piano interrato. Completano la proprietà due locali, con funzione di deposito, esterni al perimetro del fabbricato, al piano terra e al piano interrato, che misurano circa MQ 30,15.

e2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Presso l'NCEU, Catasto dei Fabbricati, l'immobile è censito come segue:

- Sez. NCT, Fg. 116, mapp. 271, Sub. 21, Categoria D/8, classe 8, MQ 484, Rendita Catastale € 10.812,00, Via F.lli Ugoni.30, piano S1-T-1.

e3) GIUDIZIO DI STIMA

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto applicare un valore al metro quadro ottenuto dalla media dei valori di mercato per immobili commerciali, nella zona, corrispondente a circa 2.400 €/mq. Il negozio al

piano terra è stato calcolato al 100% della SLP, lo spazio espositivo al piano primo è stato calcolato al 75% della SLP, gli uffici e lo spazio espositivo al piano seminterrato al 65% della SLP, mentre i magazzini e i servizi allo stesso livello interrato al 50% della SLP. La corte esclusiva al piano terra è calcolata al 20% della SLP, mentre il valore dell'area pertinenziale di accesso al livello seminterrato è ricompresa nel valore dell'intera proprietà. Pertanto, il valore dell'immobile sopra identificato presenta la seguente quantificazione:

- Negozi P.T.(SLP 100%):	
mq 230,00 x 2.400,00 €/mq =	€552.000,00
- Spazio espositivo P.1 (SLP 75%):	
mq 180,00 (x75%) x 2.400,00 €/mq =	€324.000,00
- Uffici e spazio espositivo P. Semint. (SLP 70%):	
Mq 230 (x 70%) x 2.400 €/mq =	€386.400,00
- Depositi, magazzini e servizi P. Semint. (SLP 50%):	
Mq 140 (x 50%) x 2.400 €/mq =	€168.000,00
- Deposito e magazzino esterno (SLP 30%):	
Mq 30,00 (x 30%) x 2.400 €/mq =	€ 21.600,00
- Corte esclusiva al P.T. (20%):	
Mq 216 (x 20 %) x 2.400 € mq =	€103.680,00
□ TOTALE	€1.555.080,00

Poiché la società “Immobiliare Lama 10 S.r.l.” detiene in proprietà il fabbricato di cui sopra, nella quota di ½, si calcola:

€1.555.080,00 * ½ =

€777.540,00

TOTALE QUOTA PARTE via Ugoni

€775.540,00

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico e nomina per stima sommaria;

“ B: Estratto mappa - Visure catastali – planimetrie catastali;

“ C: Risultanze urbanistiche (PGT, NTA, Certificato di Destinazione Urbanistica);

“ D: Pratiche edilizie;

“ E: Rilievo fotografico;

“ F: Visure Conservatoria dei RR.II. di Brescia;

“ G: Nota di Trascrizione sentenza di fallimento.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 16.08.2015

Arch. Clara Belleri