

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 299/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. MARCO VINTI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
BOTTICINO

Brescia, 27.07.2022



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.299/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. MARCO VINTI

PREMESSA

Il curatore dott. Marco Vinti nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Per i beni immobili di proprietà del Sig. omissis, l'esperto proceda alla descrizione ed alla relativa stima”.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo

avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa, soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto effettuava un sopralluogo ed un accesso agli atti presso il comune di Botticino (BS) ove sono siti gli immobili oggetto di stima; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

VILLA CON TERRENI AGRICOLI IN VIA CALANGO 22 A

BOTTICINO (BS)

Trattasi di villa con terreni agricoli sita in via Calango n° 22 a Botticino di piena proprietà del sig. omissis.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano catastalmente censiti come segue:

Comune di Botticino

- C.F. Foglio 18/NCT – sezione urbana NCT, via Calango n. 22,

mapp.16 P.T-1-2, cat. A/2, cl. 4, vani 10,5 RC.€ 976,10

mapp.284 P.T, cat. C/2, cl. 1, mq 182 RC.€ 404,18

- C.T. Foglio 18

mapp.12 - FU d'accer. - di mq 8

mapp.19 - Vigneto - cl. 3 di mq 975 RD€ 11,33 RA€ 5,54

mapp.274 - Vigneto - cl. 3 di mq 2.470 RD€ 28,70 RA€ 14,03

mapp.283 - Vigneto - cl. 3 di mq 3.200 RD€ 37,18 RA€ 18,18

Attualmente catastalmente in ditta a:

omissis

Nato il 04.08.1940 a Botticino (BS)

Codice fiscale omissis

Proprietà 1/1

CONFINI

I mapp. 284 e 16, in copro unico, confinano a nord con via Calango, a est con il mapp. 274, a sud con i mapp. 274 – 283, a ovest con il mapp. 13.

I terreni ai mapp. 12 – 283 – 274, in corpo unico, confinano a nord con i mapp. 10 – 11 - 13 – 284 – 16 e con via Calango, a est con il mapp. 18, a sud con mapp. 58, a ovest con i mapp. 10 – 11.

il terreno mapp. 19, isolato rispetto alle altre proprietà, confina a nord con i mapp. 192 e 18, a est con capezzagna, a sud con mapp. 34 e a ovest con il mapp. 18.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di piena proprietà di

omissis

Nato il 04.08.1940 a Botticino (BS)

Codice fiscale omissis

Proprietà 1/1

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per i seguenti titoli:

- i mappali 16 – 284 – 12 – 283 sono pervenuti per;
 - scrittura privata autenticata dal notaio Giancarlo De Rossi rep. 1622/776 del 31.08.1968, trascritta a Brescia il 20.09.1968 ai nn. 15755/10918;
- i mappali 19 – 274 sono pervenuti per:
 - certificato di denunciata successione in morte di omissis, deceduto il 14.05.1978, denuncia presentata il 11.11.1978 e registrata al n. 43 vol. 1669 trascritta il 29.01.1980 ai nn. 2095/1734;
 - decreto di trasferimento immobili emesso dalla Pretura Circondariale di Brescia del 12.09.1990 rep. 1645, trascritto il 18.10.1990 ai nn. 28947/19940;
 - atto notaio Giulio Antonio Averoldi rep 104887/13790 del 06.04.1994 trascritto il 28.04.1994 ai nn. 11062/7967.

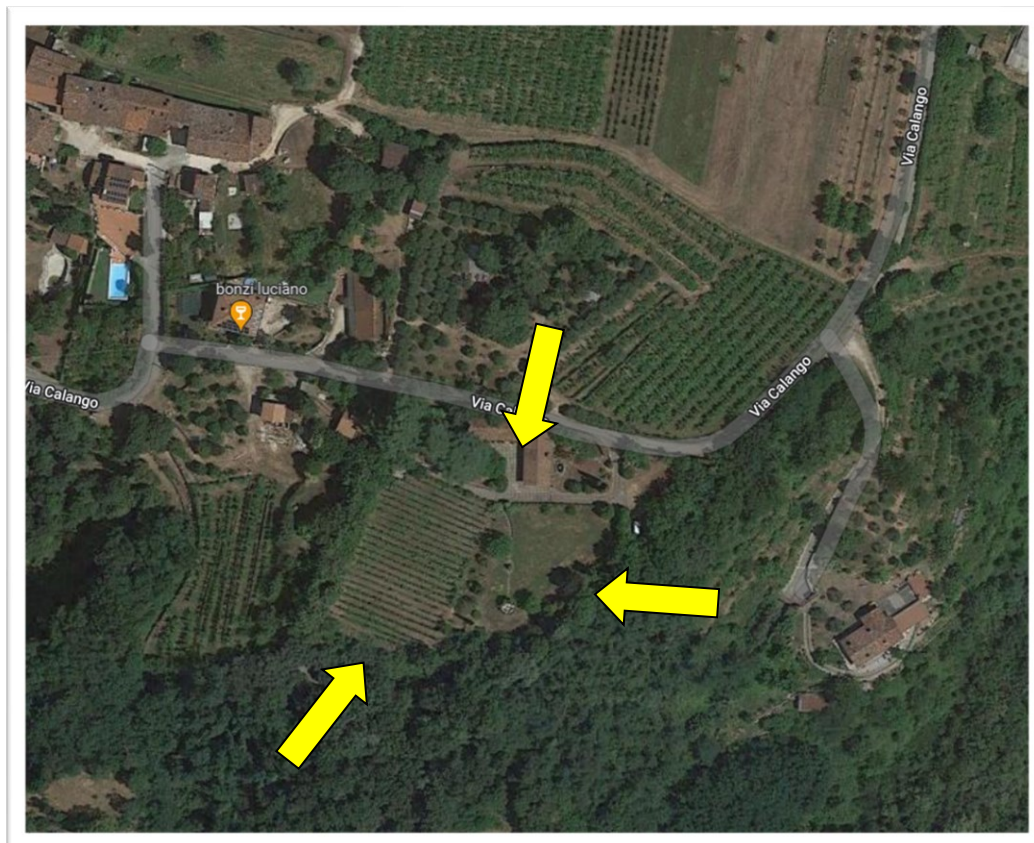
ZONA

La villa con la cantina e i terreni agricoli è situata nella periferia del comune di Botticino in una zona collinare distante circa 1 Km dal centro e paese e circa 10 Km del capoluogo di Brescia.

Gli immobili sono situati a nord est della Frazione di Botticino Mattina paese e sono raggiungibili percorrendo una stradina collinare di

piccole dimensioni ma asfaltata.

MAPPA GEOGRAFICA



DESCRIZIONE

Trattasi di villa con terreni agricoli sita in via Calango n. 22 a Botticino (BS).

L'edificio è sito sui rilievi montuosi posti a nord del centro abitato di Botticino caratterizzato dalla presenza di edifici agricoli e terreni per lo più coltivati a vigneti.

La villa (**mapp. 16**) è stata ricavata mediante ristrutturazione di edificio esistente e si sviluppa su n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) per una superficie complessiva pari a circa mq 280 circa

così distribuita:

- piano terra (circa mq 124): sono stati ricavati locali adibiti a soggiorno – sala, cucina, studio, ingresso, bagno scala, locale caldaia;
- piano primo (circa mq 84): sono stati ricavati locali adibiti a n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, disimpegno;
- piano sottotetto (circa mq 72) a cui si accede mediante scala chiocciola dal piano primo: sono stati ricavati locali adibiti a n. 1 camera, guardaroba, studio.

Le finiture esterne sono caratterizzate da pareti intonacate, tinteggiate con elementi in pietra, tetto in legno con copertura in coppi, camminamenti in ciottoli e piastrelle.

Le finiture interne di pregio sono caratterizzate da pavimenti in mosaico, marmo e parquet, pareti intonacate, tinteggiate e rivestite in marmo, soffitti con travi in legno a vista, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera con inferiate e ante esterne, impianto di riscaldamento autonomo collegato al teleriscaldamento mediante caloriferi.

La proprietà è completata da:

- un portico di superficie pari a circa mq 20 posto in lato ovest;
- un portico di superficie pari a circa mq 98 posto in lato sud perpendicolarmente allo sviluppo longitudinale della villa caratterizzato da copertura in legno con capriate, camino e colonne in pietra;
- un balcone di circa mq 9 posto al piano primo in lato sud;
- una corte a giardino di superficie pari a circa mq 800.

Il **mapp. 284** consiste in un edificio adibito a cantina e magazzino posto al piano seminterrato con n. 2 facciate contro terrapieno caratterizzato da una superficie pari a circa mq 165 con pavimenti in gres, serramenti esterni in metallo e vetro semplice, non dotato di impianto di riscaldamento.

La proprietà è dotata di:

- un portico di circa mq 30 dotato di chiusura perimetrale con serramenti in metallo e vetro semplice;
- una corte a giardino di superficie pari a circa mq 320.

I terreni (**mapp. 283 – 274 – 19**) hanno una superficie complessiva pari a circa mq 6.645 adibiti a vigneti, oliveti e giardino e sono classificati del vigente pgt come zona E 2 agricola.

Il **mapp. 12** consiste in una tettoia adibita a pollaio e ricovero mezzi.

Si evidenzia che:

- i terreni (mapp. 12 – 283 – 274 – 19), il mapp. 284 ed il mapp. 16 sono oggetto di **contratto di affitto di fondo rustico** del 01.02.1989 di durata anni 10, registrato a Brescia il 21.09.1990 al n. 10079, in cui sono indicati i seguenti mappali:

- mapp. 12: rimasto mapp. 12;
- mapp. 14: trasformato in mapp. 284 e 283
- mapp. 15: fuso e incorporato nel mapp. 284
- mapp. 16: rimasto mapp. 16
- mapp. 17: trasformato in mapp. 274 e 275 successivamente fuso ed incorporato nel mapp. 16
- mapp. 19: rimasto mapp. 19.

- la villa (mapp. 16 – 248) e i terreni (mapp. 12 – 283 – 19 – 274) sono oggetto di **vincolo di destinazione** fino al 31.12.2035, atto notaio Tufano rep. 143655/16448 del 01.06.2012, trascritto il 07.06.2012 a favore di omissis.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente a quanto realizzato in quanto:

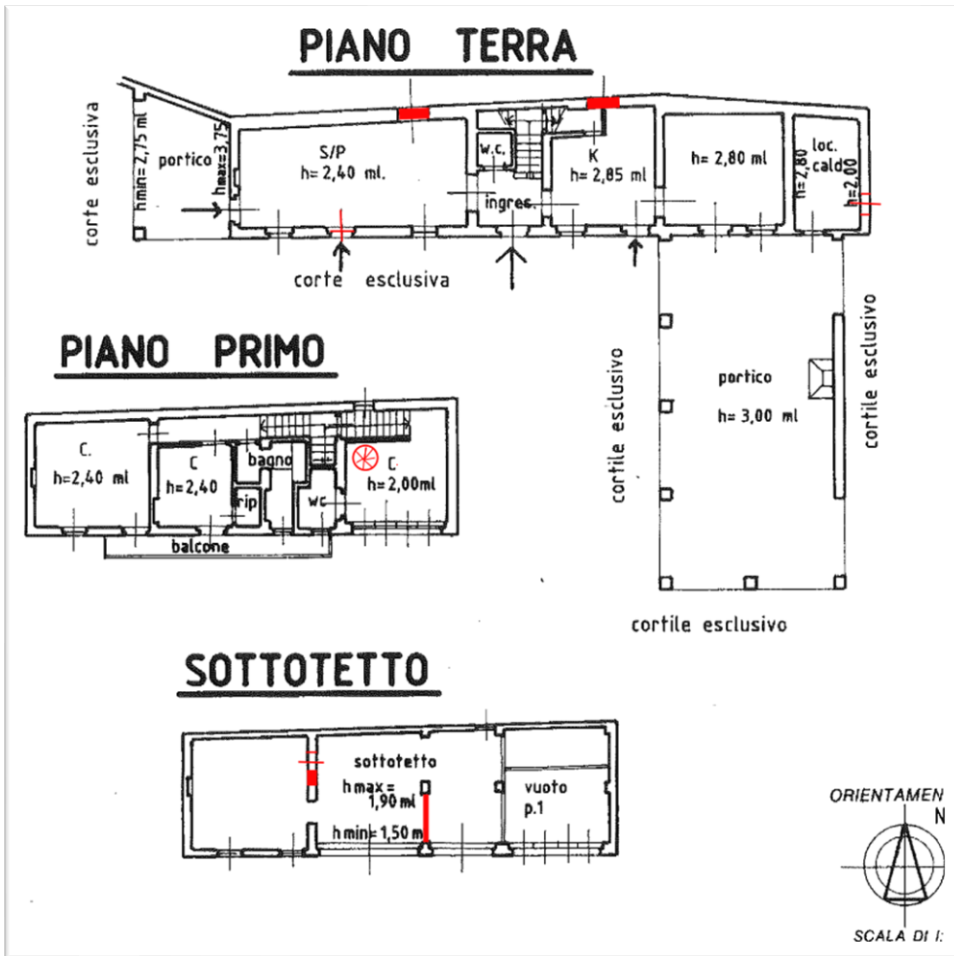
La planimetria del mappale 16:

- Al piano terra sono state tamponate due finestre in lato nord indicate in planimetria;
- Al piano terra in lato est è presente un finestrino non rappresentato in planimetria;
- Al piano terra in lato sud una porta è stata trasformata in finestra;
- Al piano primo è presente una scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto non rappresentata in planimetria;
- Le tramezzature del sottotetto sono differenti rispetto al rappresentato.

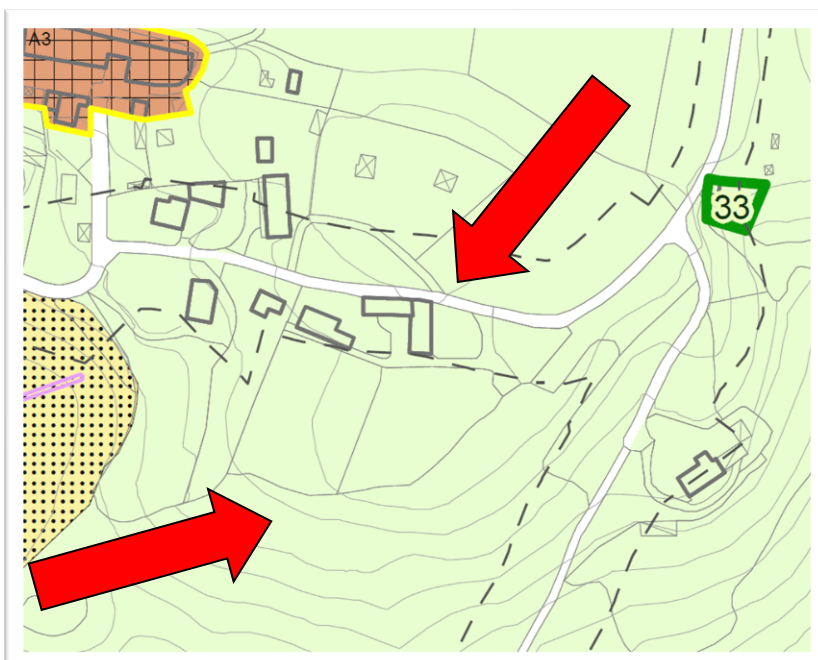
La planimetria del mappale 12:

- Si segnala inoltre che mappale 12 del foglio 8 non risulta censito nel catasto fabbricati e pur essendo un piccolo fabbricato rurale adibito a pollaio è privo di planimetrie.

Per maggior chiarimento si fa riferimento alla sottostante planimetria ove le difformità sono **indicativamente** rappresentate in rosso.



SITUAZIONE URBANISTICA



E2 - Aree agricole collinari di pregio (art.55)

La villa e i terreni limitrofi ricadono nel vigente P.R.G. del comune di Botticino in zona "E2 Aree agricole collinari di pregio (art. 55).

Art. 55. AREE AGRICOLE COLLINARI DI PREGIO (E2)

Tali aree comprendono quelle parti di territorio comunale extraurbano, prevalentemente collinare e a coltura specializzata, vigneti e oliveti.

Nelle aree agricole in oggetto sono previsti differenziati parametri edilizi a seconda dell'estensione e della natura delle coltivazioni in atto, nonché delle caratteristiche delle tipologie edilizie, conformemente alla casistica di seguito esposta.

INDICI

1. RESIDENZE ANNESSE ALLE STRUTTURE AGRICOLE

Sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

a) Residenze su terreni a colture orticole e floricole per aziende con una superficie

agraria coltivata pari almeno ad **un ettaro**:

If Indice fondiario **0,03 m³/m²** - **H max** Altezza massima **6,00 m**

b) Residenze su terreni a vigneti e seminativo per aziende con una superficie agraria coltivata pari almeno a **due ettari**:

If Indice fondiario **0,02 m³/m²** - **H max** Altezza massima

6,00 m

c) Residenze su terreni a bosco, prato-pascolo o pascolo permanente, o sottoposti a vincolo idrogeologico per aziende con superficie agraria coltivata pari almeno a **dieci ettari**:

If Indice fondiario **0,005 m³/m²** (con un massimo di 500 m³ per azienda) - **H max** Altezza massima **6,00 m**

2. ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE (con ESCLUSIONE DEGLI EDIFICI PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ALLEVAMENTO)

Sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

RC Rapporto di Copertura:

0,015 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **tra mezzo ettaro e un ettaro;**

0,025 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **tra uno e due ettari;**

0,05 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **superiore a due ettari.**

H max Altezza massima **6,00 m** salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche.

3. EDIFICI ADIBITI A TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ALLEVAMENTO

Sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

RC Rapporto di Copertura:

0,015 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **tra mezzo ettaro e un ettaro;**

0,025 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **tra uno e due ettari;**

0,05 m²/m² per aziende con una superficie agraria coltivata **superiore a due ettari.**

H max Altezza massima **6,00 m** salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche.

4. SERRE FISSE E PER GLI IMPIANTI DI ORTOFRUTTICOLA, VIVAISTICA E FLORICOLTURA

Sono ammessi i seguenti parametri edilizi per una superficie agraria coltivata pari **almeno a un ettaro**:

RC Rapporto di Copertura **0,2 m²/m² 0,4 m²/m²** per le serre fisse

H max Altezza massima **4,50 m**.

Per quanto attiene il tema delle serre mobili, si applica quanto disposto dalla **DGR 25 settembre 2017 n. XI/7117** *“Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l’installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della LR 12/2005)”*.

INCREMENTI

Per le aziende **esistenti** alla data di prima approvazione del PGT (2009), i Rapporti di Copertura di cui al presente articolo sono incrementati del 20 per cento.

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati anteriormente al 20.09.1967 e in seguito in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n° 164 Reg. U.T.C. e n° 4510 Prot. del 10.08.1976;
- Autorizzazione Edilizia in variante n° 3867 Prot. del 29.07.1977;
- Concessione Edilizia n° 82 Reg. Costr. e n° 273 Prot. del 17.05.1984;

- Concessione Edilizia n° 6507 Reg. Costr. e n° 1 Prot. del 04.01.1991;
- Autorizzazione Edilizia in variante n° 3646 Prot. del 31.05.1991;
- Autorizzazione Edilizia n° 5099 Prot. del 12.07.1991;
- Concessione Edilizia n° 43 R.C. e n° 3159 Prot. del 23.02.1996;
- D.I.A. Pratica Edilizia n. 10100 Prot. 10104 del 12.07.2000.

Le opere realizzate non corrispondono a quanto autorizzato.

- Al piano terra sono state tamponate due finestre in lato nord indicate in planimetria;
- Al piano terra in lato est è presente un finestrino non rappresentato in planimetria;
- Al piano terra in lato sud una porta è stata trasformata in finestra;
- Al piano primo è presente una scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto non rappresentata in planimetria;
- Le tramezzature del sottotetto sono differenti rispetto al rappresentato.
- Il pollaio di cui al mappale 12 del foglio 8 è privo di concessione edilizia.

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare.

Si precisa che il pollaio di cui al mappale 12 non è stato valorizzato in quanto non autorizzato e si considera quindi il valore pari al costo di

demolizione, si valorizza quindi solamente l'area di sedime.

Con perizia di stima sommaria in data 14.03.2014 il sottoscritto valutava gli immobili in oggetto in complessivi € 750.000,00 così suddivisi:

- mapp. 16 : villa	€ 700.000,00 +
- mapp. 284: cantina e magazzino:	€ 200.000,00 +
- mapp. 12 – 283 – 274 – 19: terreni:	<u>€ 138.548,00 =</u>
	€ 1.038.548,00 –
riduzione del 20%	<u>€ 207.709,00 =</u>
	€ 830.839,00
arrotondato a	€ 830.000,00

€ 830.000 – 10% = € 750.000

Si precisa che a tali valori si era ritenuto opportuno applicare una riduzione del 20% per la presenza di un contratto d'affitto di fondo rustico e di un vincolo ed un ulteriore 10% per le difficoltà del mercato immobiliare.

L'incidenza della villa, della cantina e dei terreni rispetto al valore complessivo stimato all'epoca è pari a:

villa $700.000 / 1.038.000 = 67\%$

cantina $200.000 / 1.038.000 = 19\%$

terreni $138.000 / 1.038.000 = 14\%$

applicando le percentuali sopra ricavate al valore complessivo stimato

si ottengono i valori delle diverse porzioni:

abitazione = $750.000 \times 67\% = € 502.000$

cantina = $750.000 \times 19\% = € 142.000$

terreni = € 750.000 x 14% = € 105.000

La precedente valutazione risale al 2014 ed è riferita al periodo di inizio della crisi economica; negli anni seguenti il mercato immobiliare ha conosciuto una profonda depressione conseguente alla crisi economica che ha generato una importante riduzione dei valori immobiliari nell'ordine del 30-35% per il mercato residenziale nazionale con punte notevolmente più elevate per immobili produttivi o commerciali; dopo una fase di continuo ribasso il mercato è rimasto stagnante (fase laterale) e solo nel 2019 ha iniziato ad intravedere timidi segnali di ripresa, nei volumi ma non ancora nei prezzi, poi congelati dalla crisi pandemica;

si deve pertanto tenere conto di tale situazione di mercato aggiornando la precedente valutazione.

Come accertato durante il recente sopralluogo l'edificio ha subito alcuni puntuali danneggiamenti dovuti ad alcuni assestamenti nella pavimentazione esterna della corte e soprattutto all'erosione dell'acqua presente in un canale a tergo del fabbricato nel muro contro terra a ridosso della strada; in tale posizione si sono verificate infiltrazioni che hanno danneggiato muro, intonaco e tinteggiature nella zona contro strada, danneggiamenti riparati con puntuali interventi di rifacimento delle strutture danneggiate e con impermeabilizzazione del canale posto tra il fabbricato e la strada; complessivamente, come è naturale che sia, il fabbricato denuncia un normale invecchiamento che nella prassi commerciale viene valutato nella misura del 1,5% annuo; anche di tale fattore si deve tenere conto

nella revisione della stima.

Complessivamente invece il valore dei terreni agricoli può ritenersi invariato;

applicando la riduzione per vetustà intervenuta tra la precedente stima (2014) e la data attuale (8 anni), nonché considerando la riduzione media dei valori di mercato subita dai fabbricati negli ultimi anni, mediamente valutabile attorno al 30 – 35 % si ottiene:

vetustà 1,5% anno x 8 anni = 12%

riduzione valori mercato = 35%

abitazione

€ 502.000 - 32% variazione mercato – 12% vetustà = € 281.120,00

cantina

€ 142.000 – 32% variazione mercato – 12% vetustà = € 79.520,00

Terreni	invariati	<u>€ 105.000,00</u>
---------	-----------	---------------------

Sommano		€ 465.640,00
---------	--	--------------

arrotondando € 470.000,00

Lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce **il valore in ambito giudiziale per fabbricati e terreni ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato** e si ottiene quindi:

€ 470.000,00 – 20% = € 376.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 380.000,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25.07.2022, si è accertato che gli immobili sono

gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 309.874,14** a favore di Mediocredito Lombardo, concessione a garanzia di finanziamento concesso alla società omissis, iscritta in data 12.09.1995 ai nn. 23983/4234, somma capitale € 154.937,07, durata anni 10, immobili offerti a garanzia mapp. 12 – 14 – 15 – 16.
- 2) **costituzione di vincolo di destinazione**, a favore di omissis, atto notaio Tufano rep. 143655/16448 del 01.06.2012, trascritto il 07.06.2012 ai nn. 20365/14149, beni vincolati mapp. 16 – 284 – 12 – 283 – 19 – 274; scadenza 31.12.2035. Con sentenza n. 2373/2019 in data 2.8.2019 annotata a margine della nota di trascrizione in data 11.10.2019 ai nn. 44075/8721, il Tribunale di Brescia ha dichiarato inefficace ex art. 64 L.F. rispetto alla massa dei creditori del fallimento omissis., nonché personale dei soci omissis, il sopra atto costitutivo di vincolo di destinazione.
- 3) **iscrizione giudiziale di € 185.000,00** a favore di Banca di Valle Camonica, decreto ingiuntivo n. 20460/2012 del 11.10.2012, iscritta in data 30.10.2012 ai nn. 37681/6434, somma capitale € 164.694,88; grava anche su beni della coobbligata omissis;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 190.000,00** a favore di BCC del Garda, decreto ingiuntivo n. 4906 del 11.06.2012, iscritta in data 08.01.2013 ai nn. 800/90, somma capitale € 132.613,92;

grava anche su beni della coobbligata omissis ;

- 5) **iscrizione giudiziale di € 180.000,00** a favore di Banca di Credito cooperativo di Pompiano e della Franciacorta, decreto ingiuntivo n. 5104 del 15.06.2012, iscritta in data 15.01.2013 ai nn. 1087/200, somma capitale € 122.393,35; grava anche su beni della coobbligata omissis ;
- 6) **iscrizione giudiziale di € 280.000,00** a favore di Banca Valsabbina, decreto ingiuntivo n. 716/2013 del 23.01.2013, iscritta in data 28.01.2013 ai nn. 3385/406, somma capitale € 252.719,39; grava anche su beni omissis;
- 7) **iscrizione giudiziale di € 80.000,00** a favore di Banca di Valle Camonica, decreto ingiuntivo n. 20799/2012 del 15.10.2012, iscritta in data 28.02.2013 ai nn. 7118/1055, somma capitale € 68.669,81;
- 8) **iscrizione giudiziale di € 132.000,00** a favore di Credito Valtellinese, decreto ingiuntivo n. 2014 del 19.03.2013, iscritta in data 26.03.2013 ai nn. 10540/1636, somma capitale € 111.183,42; grava anche su beni della coobbligata omissis;
- 9) **verbale di pignoramento immobili di € 144.016,20** a favore di Banca Credito cooperativo di Pompiano e della Franciacorta, atto giudiziario del 25.09.2013 rep 13928, iscritta in data 02.10.2013 ai nn.32828/22762.
- 10) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori, atto giudiziario del 23.10.2013 rep 8643, trascritta il 14.01.2014 nn. 995/689.

11) **domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**

a favore della massa dei creditori fallimento omissis, atto giudiziario del 15.10.2014 rep 16268, trascritta in data 29.10.2014 ai nn.34495/23024.

Brescia, 27.07.2022

allegati:

1. documentazione fotografica
2. estratto mappa
3. visure catastali
4. planimetrie catastali
5. contratto d'affitto fondo rustico
6. atto costitutivo di vincolo di destinazione
7. visure ipotecarie
8. aggiornamento ipotecario
9. concessioni edilizie

