

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Spec. Impresa - Fallimentare

Fallimento n. 133/2017

omissis* – c.f. *omissis

nato a *omissis* il *omissis* e residente a *omissis*

titolare della ditta individuale *omissis* con sede in *omissis* – rea *omissis*

Giudice Delegato: Dott.ssa Vincenza Agnese

Curatore: Dott. Pierfranco Aiardi

Perito: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

Premesso che gli immobili di pertinenza del Fallimento in epigrafe, per quote diverse o per intero, sono situati in provincia di Brescia nei comuni di Salò e Palazzolo sull'Oglio e in provincia di Bergamo nel comune di Castelli Calepio, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i comuni dove gli immobili stessi sono situati.

immobili in Palazzolo sull'Oglio (Bs) Via Sabotino

sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 8
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 8
4. carichi pregiudizievoli	pag. 9
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 10
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 13
7. consistenza	pag. 16
8. precisazioni ex D.l. n. 78	pag. 18
9. stima del valore di mercato	pag. 19
conclusioni	pag. 22

premessa e quesito

Il Dott. Pierfranco Aiardi, libero professionista con studio in Brescia in via M. Cesaresco 49, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Spec. Impresa del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati al titolare della ditta fallita siti in Provincia di Brescia nei Comuni di Salò e Palazzolo sull'Oglio e in Provincia di Bergamo nel Comune di Castelli Calepio, chiedeva al G.D. Dott.ssa Vincenza Agnese di essere autorizzato a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati l'incarico di perito, *per l'individuazione dei beni immobili, l'accertamento della loro consistenza e del loro stato, i relativi eventuali gravami, iscrizioni, trascrizioni, nonché ogni altra informazione utile ai fini della vendita dei medesimi, con determinazione, in caso di immobili ove vi fossero comproprietari pro indiviso, della quota spettante al fallimento con determinazione del relativo valore;* il G.D. adito autorizzava quanto richiesto.

Ciò premesso il giorno 25 luglio 2017 il sottoscritto perito compariva, accompagnato dal Curatore, innanzi al G.D. Dott.ssa Agnese, e, declinate

le proprie generalità, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; il G.D. affidava il seguente quesito:

“L'Esperto, sulla base delle risultanze ipocatastali derivanti dalle ispezioni e visure, nonché dai sopralluoghi, provveda alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura, dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***
- 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, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;***
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;***
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***
- 7) l'individuazione di eventuali interventi in sanatoria.***

Provveda l'esperto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di

fallimento.”

Il G.D. assegnava termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato in Cancelleria.

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, quella urbanistica ed edilizia privata presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio; per le provenienze presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia della Sentenza di Fallimento.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.D. Dott.ssa Agnese.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietario, per la quota indivisa di 1/9, di una villetta composta da due appartamenti e un'autorimessa in comune di Palazzolo sull'Oglio via Sabotino.

1. individuazione catastale

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

Comune di Palazzolo sull'Oglio – Codice G264 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 6

- **particella 178 sub 1 _ cat. C/6 – classe 3 – consistenza 44 mq. – superficie catastale totale 52 mq. - rendita €. 140,89 – via Sabotino 1 piano T**

autorimessa al piano terra;

dati identificativi derivanti da *Variazione per sostituzione riferimenti mappa NCTR* del 31.05.1999 in atti dal 19.10.1999 mod. 98 n. 2971.444/1999; è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 30.04.1971 con prot. n. 1140 e corrisponde allo stato dei luoghi.

- **particella 178 sub 3 _ cat. A/7 – classe 2 – consistenza 6,5 vani - superficie catastale totale 205 mq. totale escluse aree scoperte 198 mq. - rendita €. 721,75 – via Sabotino 1 piano T-1-2**

appartamento al piano primo composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi, oltre a sottotetto ad uso ripostiglio;

dati identificativi derivanti da *Variazione per aggiornamento planimetrico* del 16.11.2016 protocollo n. BS02252295 n. 93317.1/2016; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 30.04.1986 con prot. n. 10798B e corrisponde allo stato dei luoghi;

- **particella 178 sub 4 _ cat. A/7 – classe 1 – consistenza 3 vani - superficie catastale totale 69 mq. totale escluse aree scoperte 69 mq. - rendita €. 278,89 – via Sabotino 1 piano T**

appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina, camera, bagno, ripostiglio e corridoio/disimpegno;

dati identificativi derivanti da *Variazione per sostituzione riferimenti mappa NCTR* del 31.05.1999 in atti dal 19.10.1999 mod. 98 n. 2971.444/1999; è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 30.04.1986 con prot. n. 10798B e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione delle particelle sopra riportate:

- *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/9
- *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/9
- ***omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/9**
- *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 6/9.

Costituiscono parti comuni alle unità sopra citate, come risultanti dalle planimetrie catastali:

- locale caldaia, ingresso e scala – comuni ai sub 3 e 4;
- cortile – comune al sub 1 – 3 e 4.

Il fabbricato composto dalle tre unità oggetto di relazione risultava censito, alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, come segue:

- foglio 7 mapp. 6478 sub 1 _ cat. C/6 – classe 3 – consistenza 44 mq. – rendita £. 334 – via Sabotino n. 1 piano T;
- foglio 7 mapp. 6478 sub 2 _ cat. A/7 – classe 2 – consistenza 7,5 vani – rendita £. 1.980 – via Sabotino n. 1 piano T-1-2;

è seguito *Frazionamento* del 30.04.1986 in atti dal 20.09.1989 n. 10798B/1986 che ha soppresso il sub 2 e generato i:

- sub 3 _ cat. A/7 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – rendita £. 1.716 – via Sabotino n. 1 piano T-1-2;

- sub 4 _ cat. A/7 – classe 1 – consistenza 3 vani – rendita £. 660 – via Sabotino n. 1 piano T;

entrambi con dati censuari ex *Variazione* del 30.04.1986 in atti dal 19.10.1999 *piano straord.* 98/99 n. 10798.1/1986;

sono successivamente intervenute, fino alla più recente, le seguenti modifiche:

- *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992 con l'introduzione in visura della rendita in euro;

- *Variazione per sostituzione riferimenti in mappa* NCTR n. 2971.444/1999 del 31.05.1999 in atti dal 19.10.1999, con la quale gli immobili hanno modificato gli identificativi come segue: sezione NCT foglio 6 mappale 178, invariati i subalterni 3 e 4.

Catasto Terreni - foglio 6

L'immobile come sopra censito insiste sulla

- **particella 178 _ qualità classe fu d accert – superficie ha 0.09.90**

ex *impianto meccanografico* del 27.05.1972.

La qualità di *fabbricato urbano da accertare* anziché *ente urbano*, ancora presente in visura, è imputabile ad un mancato aggiornamento della banca dati in Catasto Terreni, circostanza comunque non ostantiva ai fini del

trasferimento degli immobili essendo questi correttamente censiti in Catasto Fabbricati.

2. coerenze

- **per l'intero lotto mapp. 178**

a Nord: in parte pubblica via Sabotino, in parte lotti edificati di altra proprietà, mapp. 193-196;

a Est: in parte pubblica via Sabotino, in parte lotto edificato di altra proprietà, mapp. 83;

a Sud: lotti edificati di altra proprietà, mapp. 200-201-202-83;

a Ovest: lotti edificati di altra proprietà, mapp. 202-201-200-196-193.

3. provenienza e relazione storica ventennale

titolo di proprietà e provenienza

Il fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari sub 1-3-4, è pervenuto al soggetto fallito per la quota indivisa di 1/9, in forza di:

- **Trascrizione R.G. 34591 R.P. 23783 del 16.12.1991**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nato a *omissis* il *omissis*, deceduto in data *omissis*; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 21.11.1991 e registrata al n. 93 Vol. 358, devoluta per legge a favore del coniuge e dei tre figli:

- *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* – quota di 3/18

- *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* – quota di 2/18

- ***omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* - quota di 2/18**

- *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* – quota di 2/18.

Nella denuncia sono compresi i seguenti beni immobili siti in comune di Palazzolo sull'Oglio, spettanti al de cuius per la quota di 1/2 di proprietà, censiti, alla data della successione, nel NCEU al foglio 7 con i mappali:

6478/1 _ C/6 mq. 44 – via Sabotino n. 1

6478/3 _ abitazione – via Sabotino n. 1

6478/3 _ abitazione – via Sabotino n. 1.

Il coniuge superstite *omissis* era già proprietaria di 9/18 indivisi per provenienza anteriore al ventennio.

Provenienza anteriore al ventennio.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche alla Nota di Trascrizione che si allega; sulla scorta di tale documento risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza di Fallimento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

4. carichi pregiudizievoli

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per la quota indivisa di 1/9 di proprietà al signor *omissis*, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 24421 R.P. 4229 del 17.07.2015**

Atto Giudiziario - Tribunale di Brescia rep. 5107/2015 del 15.07.2015

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 159.807,68

somma iscritta: €. 200.000,00

Beni immobili gravati in comune di Palazzolo sull'Oglio censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 6 NCT con i mappali 178/1 – 178/3 – 178/4 limitatamente alla quota di 1/9.

- **Trascrizione R.G. 33090 R.P. 19927 del 24.07.2017**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario rep. 6081/2017 del 21.06.2017

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento di *omissis*, titolare della ditta individuale *omissis*

contro: *omissis* - c.f. *omissis*

Grava gli immobili ubicati in comune di Palazzolo sull'Oglio via Sabotino 1, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 6 sezione NCT con il mappale 178 sub 1-3-4, limitatamente alla quota di 1/9.

Le formalità di cui sopra potranno essere cancellate in sede di trasferimento degli immobili.

Non sussistono vincoli di natura condominiale che continueranno a gravare sui beni.

5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Palazzolo sull'Oglio, PGT approvato con delibera di C.C. n. 43 del 21.07.2012 pubblicata su Burl serie avvisi e concorsi n. 1 del 02.01.2013, e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 26 del 26.04.2017 pubblicata su Burl serie avvisi e concorsi n. 32 del 09.08.2017, l'immobile di cui trattasi è inserito negli *Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale*, e più nello specifico in *classe III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari*, x art. 40 delle NTA.

Per maggiori dettagli si rimanda alle norme di piano e alla tavola grafica allegati in stralcio alla presente relazione.

titoli edilizi

Il fabbricato oggetto di relazione è stato edificato in proprio dai signori *omissis* e *omissis*, genitori del fallito *omissis*, in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n. 6146 del 19.09.1967 per "nuova costruzione di civile abitazione";
- il comune di Palazzolo ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 03.10.1970 con prot. n. 8206;
- Concessione edilizia in Sanatoria pratica di condono 256/1/B prot. n. 9924 del 17.11.1988, per trasformazione in appartamento di locali al piano terra; il rilascio della Concessione in Sanatoria ex pratica di condono costituisce contestuale dichiarazione di agibilità.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato sulle tavole grafiche dei titoli edilizi sopra richiamati, si è rilevata la sostanziale conformità di quanto esistente con quanto agli atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Palazzolo sull'Oglio, fatta eccezione per lievi imprecisioni grafiche e differenze nella posizione di alcune aperture in facciata; va tenuto conto che si tratta di elaborati grafici progettuali del 1967, più di cinquant'anni fa, epoca in cui i criteri di raffigurazione non erano rigorosi come quelli attuali. La volumetria, le superfici e la distribuzione interna è conforme allo stato reale degli immobili, come corretta è la rappresentazione grafica del prospetto nella pratica di condono. Tali lievi differenze sono comunque ininfluenti ai fini della legittimità del fabbricato.

Ciò premesso non sussistono limitazioni e/o impedimenti alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi, limitatamente alla quota indivisa di 1/9 spettante al signor omissis.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e/o aggiornare, si riferisce che la normativa vigente non prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati (si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n. 380/2001) nel caso in cui le le aree di pertinenza siano inferiori a mq. 5.000,00. Nel caso in esame l'area di pertinenza a giardino ha una superficie pari a mq. 840,00 circa per cui non si rende necessaria l'allegazione del CDU all'atto di trasferimento degli immobili.

6. sintetica descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di relazione è situato in una zona residenziale del comune di Palazzolo sull'Oglio, a Nord del fiume e a Nord-Ovest rispetto al centro del paese; la zona è caratterizzata per lo più da edifici residenziali di uno o due piani fuori terra con giardino pertinenziale, è tranquilla ma al contempo raggiungibile con comoda viabilità di accesso; la distanza dal centro del paese è di circa un chilometro.

Si tratta di un edificio risalente alla fine degli anni Sessanta, dal punto di vista architettonico e strutturale rispecchia le caratteristiche dell'epoca, con la copertura a falde inclinate e sfalsate, finestrate ad angolo e/o a nastro, travi sporgenti ecc.; dall'epoca di costruzione ad oggi non ha subito modifiche, la distribuzione, le finiture, pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni sono ancora quelli originari, con vetrata singola e tapparelle, inferriate al piano terra. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco, copertura in laterocemento a falde inclinate con sovrastante manto in tegole laterizie, solette balconi sempre in c.a., parapetti in parte ciechi e in parte con ringhiera a semplice disegno. Complessivamente il disegno architettonico è studiato e curato.

L'accesso, sia pedonale che carroio, avviene al civico n. 1 della via Sabotino, tramite cancello a due battenti ad apertura manuale e cancellino ad apertura elettrificata; l'edificio è circondato sui quattro lati da ampio giardino con arbusti e alberature d'alto fusto, delimitato da basso muretto in cls con sovrastante cancellata metallica; il vialetto d'ingresso è

pavimentato in porfido come pure il marciapiede che costeggia il fabbricato su tutti i lati.

Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra oltre a sottotetto ed è costituito da tre unità immobiliari, due appartamenti e un'autorimessa, oltre alle parti comuni, vano d'ingresso, scala, centrale termica e giardino.

L'**autorimessa**, distinta dal **sub 1**, è sita la piano terra in lato Est dell'edificio, vi si accede tramite portone in legno a due battenti dal giardino e tramite porta dal vano scala interno. Si tratta di un unico ambiente utilizzato anche come lavanderia; il pavimento è in battuto di cemento, pareti intonacate tinteggiate di bianco, serramenti esterni in legno con vetrata singola e inferriate in ferro. Dall'autorimessa si accede alla centrale termica in cui è sita la caldaia centralizzata a servizio dell'intero edificio, combinata sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sul lato opposto del fabbricato rispetto all'autorimessa, sulla destra entrando, si trova l'**appartamento** distinto dal **sub 4**; è composto da un soggiorno con cucina a vista, camera, bagno, ripostiglio/guardaroba e corridoio disimpegno. Il bagno è completo di sanitari, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, pavimenti in parquet in tutti gli altri ambienti; porte interne cieche in legno laccate di bianco, finestre in legno con vetrata singola, tapparelle esterne e inferriate.

Tramite scala interna, pavimentata in marmo di Botticino e con ringhiera in legno, si accede all'**appartamento al piano primo**, distinto dal **sub 3**, di maggiori dimensioni e che occupa tutta la superficie del fabbricato. E'

composto da corridoio d'ingresso che disimpegna i diversi ambienti, soggiorno con balcone ad angolo, cucina, anch'essa con balcone, tre camere da letto di cui una con balcone, bagno e ripostiglio. Il bagno è completo di sanitari, vasca e doccia, lavabo, wc e bidet in ceramica bianca, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica sui toni dell'azzurro; nelle camere da letto pavimenti in parquet, piastrelle decorate e/o palladiana negli altri ambienti. Porte interne cieche in legno laccate di bianco, finestre in legno con vetrata singola e tapparelle esterne, pareti tinteggiate di colori chiari e/o con tappezzeria.

L'appartamento al piano primo è provvisto di un sottotetto allo stato di "rustico", cui si accede tramite parte terminale del corpo scala centrale, anch'essa al rustico; è privo di sottofondo, pavimento, impianti ed è utilizzato come ripostiglio.

Gli impianti elettrici sono completi e sotto traccia, quello di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa a colonne.

Come già detto le finiture sono ancora quelle originarie dell'epoca di costruzione; lo stato di manutenzione e conservazione è buono, sia per gli ambienti esterni che per le facciate e la copertura.

Le altezze interne, come da tavole grafiche in allegato, sono di ml. 2.68 per il piano terra e ml. 2.98 per il piano primo.

Dal punto di vista distributivo gli alloggi sono funzionali, gli ambienti ampi e luminosi e il contesto gradevole, zona tranquilla di tipo residenziale; va comunque considerato che si tratta di un fabbricato con vetustà di circa

cinquant'anni e con caratteristiche che ovviamente non rispondono ai requisiti degli edifici più recenti.

L'appartamento al piano primo, sub 3, è utilizzato come propria abitazione dalla signora *omissis*, madre del fallito, quello al piano terra, sub 4, è utilizzato, come riferito in sede di sopralluogo, da un familiare.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie citate in precedenza e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **autorimessa al piano terra - mappale 178 sub 1**

autorimessa mq. 52,29

- **appartamento al piano terra - mappale 178 sub 4**

appartamento mq. 67,26

- **appartamento al piano primo con sottotetto - mappale 178 sub 3**

appartamento mq. 147,54

balconi mq. 26,90

sottotetto mq. 126,04

parti comuni

giardino mq. 26,90

centrale termica mq. 9,50

ingresso e vano scala p.t. mq. 16,80

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono riportati nella tabella seguente:

autorimessa mapp. 178/1	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
autorimessa mq. 52,29 di cui	40	50	20,00
	12,29	35	4,30
per un totale di			24,30
appartamento mapp. 178/4	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
appartamento	67,26	100	67,26
appartamento mapp. 178/3	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
appartamento	147,54	100	147,54
sottotetto	126,04	30	37,81
balconi	26,90	35	9,41
per un totale di			194,76
parti comuni	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
giardino mq. 842,26 di cui	419,43	10	41,94
	423,03	5	21,15
			63,09
ingresso e vano scala p.t.	16,80	100	16,80
centrale termica	9,50	50	4,75

I locali accessori comuni, centrale termica, ingresso e vano scala, e il giardino, vengono attribuiti in quota parte alle singole unità parzializzandone la superficie, come segue:

per l'appartamento al piano terra mapp. 178/4

centrale termica + ingresso e vano scala

$$67,26 \times 21,55 / (67,26 + 194,76) = \text{mq. } 5,53$$

giardino

$$67,26 \times 63,09 / (67,26 + 194,76 + 24,30) = \text{mq. } 14,82$$

per l'appartamento al piano primo con sottotetto mapp. 178/3

centrale termica + ingresso e vano scala

$$194,76 \times 21,55 / (67,26 + 194,76) = \text{mq. } 16,02$$

giardino

$$194,76 \times 63,09 / (67,26 + 194,76 + 24,30) = \text{mq. } 42,91$$

per l'autorimessa mapp. 178/1

giardino

$$24,30 \times 63,09 / (67,26 + 194,76 + 24,30) = \text{mq. } 5,36$$

Riassumendo le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di relazione, comprensive della quota parte delle parti comuni, centrale termica, ingresso e vano scala e giardino, sono così quantificate:

unità immobiliari	sup. comm.le (mq.)
autorimessa mapp. 178/1	29,66
appartamento al piano terra mapp. 178/4	87,61
appartamento al piano 1 + sottotetto mapp. 178/3	253,69
totale superficie commerciale	370,96

**8. precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14,
 coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122
 circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del
 10.08.2010**

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

Le planimetrie catastali, consistenti in tre schede, dell'autorimessa al piano terra (mapp. 178 sub 1), dell'appartamento al piano terra (mapp. 178 sub 4) e dell'appartamento al piano primo con sottotetto (mapp. 178 sub 3), di proprietà del signor Pansa Roberto per la quota indivisa di 1/9, depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia nelle date riportate ai capitoli precedenti, corrispondono, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e rappresentano graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto.

Non sussistono dunque i presupposti per l'aggiornamento delle planimetrie con denuncia di variazione.

Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata anche l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

9. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2016 semestre 2, provincia Brescia, comune Palazzolo sull'Oglio, Fascia/Zona centrale / centrale, microzona catastale 1, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, ottobre 2016 – aprile 2017;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali agibili di tipo 1, cui sono riferibili le unità immobiliari oggetto di relazione, un valore minimo di €/mq. 740,00 e un massimo di €/mq. 1.000,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 1.200,00 e €/mq. 1.550,00.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive degli immobili di cui trattasi, localizzazione e contesto in zona residenziale caratterizzata per lo più da abitazioni mono e bifamiliari, tranquilla ma al contempo vicina al centro del paese e facilmente raggiungibile con

comoda viabilità di accesso; epoca di edificazione, fine anni sessanta quindi con vetustà di circa cinquant'anni, seppur in buono stato di manutenzione e conservazione; alloggi funzionali e razionalmente distribuiti, ampio giardino pertinenziale con arbusti e alberature di alto fusto, ecc., si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari a €/mq. 1.100,00, da cui ne deriva la tabella che segue:

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
autorimessa – mapp. 178 sub 1	29,66	1.100,00	32.626,00
appartamento p. T – mapp. 178 sub 4	87,61	1.100,00	96.371,00
appartamento p. 1+sottotetto – mapp. 178 sub 3	253,69	1.100,00	279.059,00
per un totale di			408.056,00

Considerando però sia la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura fallimentare, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, sia la situazione del mercato immobiliare che vede una lenta ripresa delle compravendite pur a fronte di valori ancora ridimensionati, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 20% circa, come da tabella seguente:

autorimessa – mapp. 178 sub 1	€. 26.100,00
appartamento p. T – mapp. 178 sub 4	€. 77.100,00
appartamento p. 1+sottotetto – mapp. 178 sub 3	€. 223.250,00
per un totale di	€. 326.450,00

Il valore della quota di 1/9 di proprietà in capo al signor omissis

è valutabile a corpo, applicando un deprezzamento del 10% circa in quanto trattasi di quota indivisa, meno appetibile sul mercato immobiliare e

quindi con maggiore difficoltà di vendita, come dalla tabella che segue:

	quota intera	quota di 1/9
autorimessa – mapp. 178 sub 1	€. 26.100,00	€. 2.610,00
appartamento p. T – mapp. 178 sub 4	€. 77.100,00	€. 7.710,00
appartamento p. 1+soffotetto – mapp. 178 sub 3	€. 223.250,00	€. 22.325,00
per un totale di		€. 32.645,00

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del G.D. Dott.ssa V. Agnese e del Curatore Dott. Pierfranco Aiardi, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 19 ottobre 2017

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visura per soggetto
- visure storiche per immobile mapp. 178 sub 1 – sub 3 – sub 4 in Catasto Fabbricati
- visura storica per immobile in Catasto Terreni mapp. 178
- visure storiche per immobile mapp. 6478 sub 1-2-3-4 soppressi in Catasto Fabbricati
- estratto mappa foglio 6 – scala 1:1000
- planimetrie catastali mapp. 178 sub 1 – sub 3 – sub 4
- elenco sintetico delle formalità per nominativo
- nota di Trascrizione R.G. 34591 R.P. 23783 del 16.12.1991 – provenienza (denuncia di successione)

- nota di Iscrizione R.G. 24421 R.P. 4229 del 17.07.2015 – ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)
- nota di Trascrizione R.G. 33090 R.P. 19927 del 24.07.2017 – sentenza dichiarativa di Fallimento
- stralcio PGT tav. 35 - stampa non in scala + NTA art. 40
- Licenza di Costruzione n. 6146 del 19.09.1967 + tavole grafiche
- certificato di abitabilità n. 8206 del 03.10.1970
- Concessione Edilizia in Sanatoria pratica condono 256/1/B del 17.11.1988 + tavola grafica
- ortofoto
- documentazione fotografica