

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 121/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANGELINA BALDISSERA**

**CURATORE: DOTT. CLARA STERLI**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**



**Brescia, 13.10.2016**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 121/2016: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA ANGELINA BALDISSERA**

**CURATORE: DOTT. CLARA STERLI**

**PREMESSA**

Il curatore dott.ssa Clara Sterli 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**

“Valutare il compendio immobiliare di pertinenza del fallimento, accertare la relativa situazione urbanistica”.

**PREMESSE**

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad 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 discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato, specificando che per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari) la stima sopra esposta deve intendersi come **valore di realizzo** in un arco temporale medio (2-3 anni).

*Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.*

Il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, si è recato nei comuni di Brescia, Mazzano, Edolo ove sono ubicati gli immobili in oggetto;

compiuti tutti gli accertamenti necessari, visionati gli immobili, acquisita copia dei documenti catastali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente

### **RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **1. UFFICIO CON CANTINA IN COMUNE DI BRESCIA VIA TRENTO**

#### **N.25.**

Trattasi di un ufficio al piano primo in Brescia via Trento n. 25 con accesso da Via Nazario Sauro n.2.

### **PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

**omissis** per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brescia

Foglio 26/SBA, sezione urbana San Bartolomeo

**Mapp.1418 sub. 23** Via Trento, 25, P.1-S1, Cat. A/10 cl.3 vani 6,5 RC€ 1.762,41

### **CONFINI**

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con ascensore, vano scala e altre unità immobiliari
- a ovest con muri perimetrali e corte esterna
- a sud con muri perimetrali sulla via Nazario Sauro
- a est con muri perimetrali sulla via Trento

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di un ufficio al piano primo con cantina al piano interrato facente parte di un condominio di 4 piani fuori terra ubicato in via Trento angolo via Nazzario Sauro, zona nord del comune di Brescia.

L'edificio presenta struttura in muratura, facciate intonacate e pitturate, cornicioni in calcestruzzo, canali di gronda in lamiera preverniciata, griglie in legno, soglie e banchine delle finestre in marmo; la corte comune che conduce poi all'ingresso condominiale è recintata da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro pitturata.

L'ufficio in oggetto è situato al piano primo, è costituito da sei stanze, corridoio, bagno e antibagno per una superficie di circa mq 150,00 oltre una cantina al piano interrato di circa mq 8,00.

Le finiture interne dell'ufficio, vetuste e riferibili agli anni 70, sono caratterizzate da: porta d'ingresso blindata, pareti e soffitti intonacati e pitturati, pavimenti interni e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetro semplice, serramenti interni in legno verniciato, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio, impianto elettrico di vecchia realizzazione; il bagno per rubinetteria, sanitari e finiture risulta risalire agli anni 70, è presente impianto citofonico, telefonico, assente impianto di climatizzazione; il condominio è dotato di ascensore.

La cantina presenta pavimento in battuto di cemento e porta in lamiera.

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Franco Treccani in data 18.12.2006 Rep. 130651/37233 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 09/01/2007 ai numeri 783/503.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia in data 06.03.1975 n. 31665/74 P.G. e n. 7003/74 U.T.
- Variante n. 4380/76 del 14.05.1976
- Variante n. 37493/76 del 26.05.1977
- Variante n. 22966/77 del 05.12.1977
- Certificati di abitabilità e agibilità del 13.12.1977.

Si segnala che le opere autorizzate corrispondono a quelle effettivamente realizzate.

### **STIMA**

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

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di

vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare e la cantina al 50 %.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Brescia;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 850,00; si ottiene pertanto:

foglio	mapp	sub	Cat.		superfici	superfici ragg.	€/mq	€
26	1418	23	A/10	Ufficio	150,00	150,00	850,00	127.500,00
				Cantina	8,00	4	850,00	3.400,00
<b>Totale</b>								<b>130.900,00</b>

**VALORE ARROTONDATO STIMATO € 130.000,00**

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/10	1418/23	1.762,41	80	140.992,80	5%	148.042,44

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 06.07.2016, si è accertato che gli immobili sono

gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 221.000,00** a favore Banca Popolare di Sondrio – società cooperativa per azioni e iscritta il 09.01.2007 n. 784/250 quota capitale € 130.000,00; durata anni 15.
- 2) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società omissis e trascritta il 27.06.2016 ai numeri 25077/15478.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **2. APPARTAMENTO CON GARAGE IN COMUNE DI MAZZANO (BS)**

### **VIA MONTE CIELI APERTI.**

Trattasi di un appartamento con garage in Mazzano (BS) nella frazione di Ciliverghe, via Monte Ciel Aperti n. 4.

### **PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

**omissis per quota 1/1 piena proprietà**

e risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Mazzano

Foglio 32/NCT, sezione urbana NCT

**Mapp.10 sub. 44** Via Monte Ciel Aperti, P.2, Cat. A/2 cl.4 vani 7,5 RC€ 581,01

**Mapp.52 sub. 42** Via Monte Ciel Aperti, P.S1, Cat. C/6 cl.3 mq 13 RC€ 32,90

### **CONFINI**

Il subalterno 44 del mappale 10 in oggetto confina:



- a nord con il cortile interno del mappale 10
- a ovest con i sub. 45 e 20
- a sud con il mappale 56
- a est con i sub. 22 e 26

Il subalterno 42 del mappale 52 in oggetto confina:

- a nord con il sub. 43
- a ovest con il mappale 56
- a sud con il sub. 41
- a est con il corsello sub. 54

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un appartamento in mansarda con garage in corpo staccato facente parte di un palazzo storico di due piani fuori terra e sottotetto di recente ristrutturazione, ubicato in via Monte Cieli Aperti (zona periferica leggermente collinare) nella frazione di Ciliverghe del comune di Mazzano.

Il palazzo interamente ristrutturato presenta struttura in muratura, facciate intonacate e pitturate, tetto in legno, copertura in coppi, canali di gronda in rame, griglie in legno alle finestre, soglie e banchine delle finestre in marmo.

L'appartamento in oggetto è situato al piano sottotetto (secondo), è costituito da ampio ingresso, sala, cucina, ripostiglio, corridoio, 3 camere da letto e due bagni per una superficie complessiva di mq 185,00 circa, due piccoli balconi di circa mq 6,00, un sottotetto basso e

non agibile; in corpo staccato un garage al piano interrato di mq 13,00 circa.

Le finiture interne dell'abitazione sono caratterizzate da: porta d'ingresso blindata, pareti intonacate e pitturate, soffitti con travi a vista in legno, pavimenti in parquet nella zona giorno e nelle camere; bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera, porte interne in legno laccato, caminetto nella sala, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata a gas metano, impianto elettrico di recente realizzazione; i bagni per rubinetteria, sanitari e finiture risultano essere di recente realizzazione, è presente impianto citofonico, assente impianto di climatizzazione.

Il garage presenta pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera zincata.

Si segnala la presenza di cospicue infiltrazioni provenienti dal tetto, visibili nella zona di gronda della sala.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto non è stata realizzata la porta di collegamento tra il ripostiglio e la cucina.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Franco Treccani in data 06.12.2006 Rep. 130471/37156 trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 29/12/2006 ai numeri 70849/40670.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili sono stati realizzati anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia del 24.02.1993 n. 25/93
- D.I.A. in variante del 24.01.1996 n. 1080
- D.I.A. del 11.04.2000 n. 6345
- D.I.A. del 18.04.2001 n. 7693
- D.I.A. del 09.07.2002 n.12144
- D.I.A. del 25.10.2002 n.18867
- D.I.A. del 27.02.2003 n. 3799
- D.I.A. del 14.08.2007 n. 16804
- Abitabilità del 13.05.2003 n. 8603
- Agibilità del 20.12.2010 n. 25786

Si segnala che le opere autorizzate non corrispondono esattamente a quelle effettivamente realizzate in quanto:

- non è stata realizzata la porta di collegamento tra il ripostiglio e la cucina.

### **STIMA**

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

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare, il garage al 50 % e i balconi al 30%.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Mazzano;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 1.300,00; si ottiene pertanto:

foglio	mapp	sub	Cat.		superfici	superfici ragg.	€/mq	€
32	10	44	A/2	Appartamento	185,00	185,00	1.300,00	240.500,00
				Balconi	6,00	1,80	1.300,00	2.340,00
32	52	42	C/6	Garage	13	6,5	1.300,00	8.450,00
<b>Totale</b>								<b>251.290,00</b>

**VALORE ARROTONDATO STIMATO € 250.000,00**

**ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/2	10/44	581,01	160	92.961,60	5%	97.609,80
C/6	52/42	32,90	160	5.264,00	5%	5.527,20
TOTALE						103.137,00

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 06.07.2016, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società omissis e trascritta il 27.06.2016 ai numeri 25077/15478.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **3. UFFICIO CON QUOTA DI CENTRALE TERMICA IN COMUNE DI EDOLO (BS) VIA CESARE BATTISTI.**

Trattasi di un ufficio in comune di Edolo.

#### **PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

- 1) **omissis per quota 1/1 piena proprietà**

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Edolo

Foglio 56/NCT, sezione urbana NCT

**Mapp.129 sub. 30** Via Cesare Battisti, P.T, Cat. A/10 cl.1 vani 2,0 RC€ 320,20

2) **omissis** per quota 45643/50000 piena proprietà

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Edolo

Foglio 56/NCT, sezione urbana NCT

**Mapp.129 sub. 33** Via Cesare Battisti, P.T., Cat. C/2 cl.1 Mq 16 RC€ 29,75

### **CONFINI**

L'ufficio in oggetto confina:

- a nord con il corridoio comune
- a ovest con il vano scale
- a est con scala esterna e corte comune
- a sud con il muro perimetrale

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di 1 ufficio al piano terra con quota di spettanza della centrale termica, il tutto facente parte di una palazzina condominiale di 3 piani fuori terra, di vecchia realizzazione ubicata in via Cesare Battisti ma con accesso anche da Piazza Martiri della Libertà, nel centro storico del comune di Edolo.

La palazzina presenta struttura in muratura, facciate intonacate e pitturate, cornicioni in calcestruzzo a vista, copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro pitturato, canali di gronda in lamiera preverniciata, griglie in legno, soglie e banchine delle finestre in marmo, scale interne e corridoi comuni piastrellati.

L'unità immobiliare è composta da un'unica grande stanza di circa mq

50, le finiture interne, risalenti agli anni 80, sono caratterizzate da: porta d'ingresso non blindata, pareti e soffitti intonacati e pitturati, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetrocamera, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, impianto elettrico di vecchia realizzazione non è presente il bagno (nell'angolo destinato ai servizi sono state solamente effettuate delle spaccature esplorative).

La planimetria catastale non corrisponde alla realtà in quanto rappresenta un bagno con antibagno non realizzati.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Paola Ghidoni in data 07.11.2007 Rep. 67881/12601 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Breno in data 04/12/2007 ai numeri 10650/7735.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili sono stati realizzati anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia del 29.05.1981 n. 997 Reg. Costr. N. 1732 Prot.
- Concessione edilizia del 25.10.1984 n. 1208 Reg. Costr. N. 4390 Prot.
- D.I.A. in variante del 24.01.1996 n. 1080
- D.I.A. del 01.10.2007 n. 4350
- Agibilità del 16.01.1986 n.997 Prat. Ed. Anno 81 decorrenza

06.11.1985

Si segnala che le opere autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente realizzate infatti è stata autorizzata la realizzazione di un bagno con antibagno non presenti.

### **STIMA**

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

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Edolo;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza
- In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 600,00 per l'ufficio; la quota di spettanza della centrale non ha invece alcuna appetibilità e



valore commerciale.

foglio	mapp	sub	Cat.		superfici	superfici ragg.	€/mq	€
56	129	30	A/10	Ufficio	50,00	50,00	600,00	30.000,00
<b>Totale</b>								30.000,00

**VALORE STIMATO € 30.000,00**

**ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/10	129/30	320,20	80	25.616,00	5%	26.896,80

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	Aliquota	quota	valore
C/2	129/33	29,75	160	25.616,00	5%	45.643/ 50.000	4.562,47

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Breno, aggiornata al 06.07.2016, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società omissis e trascritta il 28.06.2016 ai numeri 3353/2519.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI

<b>IMMOBILI IN DITTA A omissis</b>	
<b>BRESCIA</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore €</b>
Ufficio in Via Trento	<b>130.000,00</b>
<b>MAZZANO</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento con garage	<b>250.000,00</b>
<b>EDOLO</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore €</b>
Ufficio	<b>30.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>410.000,00</b>

Brescia, 13.10.2016

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica e concessioni edilizie:

- 1) ufficio in via Trento a Brescia
- 2) appartamento in Mazzano
- 3) ufficio in Edolo

