TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE COMMERCIALE

G. D. : Ill.ma Dott.ssa Vincenza Agnese

Oggetto: Fallimento n°125/2011 del Tribunale di Brescia – Sezione Commerciale

Curatore: Dott. PIERFRANCO AIARDI con studio in via G.C. Martinengo Cesaresco n° 49 25128 Brescia tel. e fax 030393059.

Perito: Dott. Arch. Roberto Chinotti con studio in via F. Gamba n° 8 25128 Brescia (BS), tel 030394572, e-mail: roberto@chinottiarchitetti.it

PEC roberto.chinotti@archiworldpec.it

PREMESSA

Allo scrivente il Curatore Fallimentare ha assegnato l'incarico di aggiornare, "quale perito stimatore" la stima dei beni immobili di proprietà del fallimento eseguita nel 2011, pertanto in questa sede saranno utilizzate le informazioni, sia catastali sia riguardo la provenienza degli immobili, contenute nella stima del 2011. Inoltre si precisa che non sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, per le quali si rimanda alla stima del 2011.

RELAZIONE

Dalle visure le unità immobiliari di proprietà del fallimento risultano essere le seguenti:

In Comune di Paitone:

Proprietà per 9/18 (somma delle parti intestate a 3 soci della fallita, proprietari ciascuno di 3/18) Catastalmente identificate tutte al Foglio 2:

Catasto dei Fabbricati:

1. Abitazione in Via Tese, Part. 15, sub. 1 – graffata alla Part. 17, sub. 1 – Categoria A/8 – Classe 1 – Consistenza 27 vani – Piano S1-T-1 – Rendita € 3.137,48;
2. Garage in Via Tese, 15, Part. 14, sub. 1 – Categoria C/6 – Classe U – Consistenza 73 m² – Piano T – Rendita € 94,25;
3. Abitazione in Via Tese, 15, Part. 14, sub. 2 – Categoria A/8 – Classe U – Consistenza 22,5 vani – Piano T – Rendita € 2.614,56;

4. Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 29 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 217 m² – Piano T-1 – Rendita € 246,56;
5. Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 203 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 120 m² – Piano T – Rendita € 136,35;
6. Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 204 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 195 m² – Piano T – Rendita € 221,56;

Catasto dei Terreni:

7. Terreno, Part. 16 –Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 01 are 04 ca 50 – RD € 51,27, RA € 59,37;
8. Terreno, Part. 28 – Bosco Ceduo – Classe 3 – Superficie ha 15 are 29 ca 85 – RD € 237,03, RA € 15,80;
9. Terreno, Part. 30 – Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 00 are 47 ca 50 – RD € 23,31, RA € 26,98;
10. Terreno, Part. 31 – Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 00 are 70 ca 00 – RD € 34,34, RA € 39,77;
11. Terreno, Part. 56 – Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 00 are 65 ca 75 – RD € 32,26, RA € 37,35;
12. Terreno, Part. 96 AA – Prato – Classe 2 – Superficie ha 00 are 08 ca 00 – RD € 3,72, RA € 3,31;
13. Terreno, Part. 96 AB – Pascolo Arb –Superficie ha 00 are 00 ca 60 – RD € 0,08, RA € 0,03;

Le Particelle 30, 31, 56 e 96, sono in proprietà per 9/18, il totale si deduce dalla somma delle parti intestate a 3 soci del fallimento, ciascuno proprietario di 2/18, e di 3/18 che risultano intestati a persona per la quale nella visura delle altre particelle risulta sia stata presentata denunzia di successione.

Si tratta di una serie di edifici e terreni, prevalentemente a bosco, formanti una tenuta cintata, sita in posizione isolata sulla collina a nord dell'abitato del Comune di Paitone.

L'imponente ingresso principale è situato in una strada secondaria che attraversa il bosco.

1. <u>Il valore corrente di mercato dei beni sopraelencati:</u>

La valutazione prende in considerazione

- l'ubicazione
- la consistenza
- la qualità
- le condizioni in cui si trova
- l'accessibilità
- il gravame dovuto allo stato legale della proprietà del bene oggetto di stima
- l'attuale appetibilità all'acquisto in considerazione delle caratteristiche di cui sopra

1) Immobile in Via Tese, Part. 15, sub. 1 – graffata alla Part. 17, sub. 1

L'edificio è la villa principale della proprietà, denominata Villa Allocchio, architettonicamente di pregio, risale presumibilmente alla fine degli anni '30 del secolo scorso, prima del 1967, è in cattive condizioni, con impianti non a norma, i serramenti devono essere rifatti, nei soggiorni a piano terra e nel lastricato esterno vi sono ampi tratti di pavimento sollevati, il tetto è coperto con quadrotti in fibra che parrebbero contenere amianto, con la necessità di smaltirli e sostituirli con altro manto di copertura.

Si utilizzano i seguenti i criteri di calcolo della Superficie Commerciale:

- 100% della Superficie Lorda di Pavimento delle parti abitabile;
- 50% della Superficie Lorda di Pavimento delle parti cantinate;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte;
- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 15% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 10% dei giardini fino al 100% della SLP, per la parte eccedente si applica il 5%.

VILLA ALLOCCHIO - Part. 15 sub 1 graffata a Part. 17 sub. 1			
Abitazione sita ai piani S1-T-1-2 in Via Pra di Bogno, snc - catastalmente Via Tese, snc - Paitone	Superf. m²	%	Sup. Comm. m²
Appartamento PT - circa	181,00	100%	181,00
Portico PT- circa	10,47	35%	3,66
Appartamento P1 - circa	172,00	100%	172,00
Balconi P1 - circa	10,47	25%	2,62
Appartamento P2 - circa	95,00	100%	95,00
Cantinato	121,00	50%	60,50
Lastrico solare sulla copertura	58,20	15%	8,73
Pavimentazione PT	390,70	15%	58,61
Giardino, fino alla sup. dell'app.	448,00	10%	44,80
Giardino restante, circa	4.587,30	5%	229,37
Totale Superficie Commerciale			856,28

Si applicano le quotazioni del I Semestre 2018 del listino Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI dell'Agenzia delle Entrate), per il Comune di Paitone in Zona B1 Centrale, riferito a:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo da 1.050 €/m² a 1.250 €/m²

Tenuto conto che:

- L'immobile è in proprietà al 50%, indivisa;
- L'edificio ha necessità di una ristrutturazione completa;
- i valori riportati nell'OMI sono generici;
- il settore immobiliare è in totale stagnazione, con offerta elevata e domanda quasi azzerata, anche a causa delle difficoltà di accesso al credito;
- vi è una rilevante quantità di immobili, delle più svariate tipologie, in asta giudiziaria, posti in vendita con importi ribassati più volte.

si ritiene congruo, data la situazione dell'immobile, applicare il valore minimo ridotto di oltre il 50%, il valore unitario di 500,00 €/m² per la villa principale.

Al valore della villa deve essere sommato il valore della piscina, considerata a corpo 15.000,00 €.

Dal valore devono essere detratte i costi per smaltire e sostituire la copertura, stimati forfetariamente in 10.000,00 €.

Il più probabile valore risulta:

Sup. Comm.	856,28 m² x 500,00 €/m² =	428.140,00 €
Piscina		15.000,00 €
Costi smaltimento e sostituzione copertura		- 10.000,00 €
Sommano		433.140,00 €

Si valuta l'immobile in Via Tese, **Part. 15, sub. 1 – graffata alla Part. 17, sub. 1**

a Corpo 433.000,00 € (diconsi quattrocentotrentatremila/00 euro a corpo)

2) Garage in Via Tese 15, Part. 14, sub. 1;

3) Abitazione in Via Tese 15, Part. 14, sub. 2.

L'edificio risale presumibilmente alla fine degli anni '30 del secolo scorso, prima del 1967, è situato alle spalle della villa principale, adagiato sul fianco della collina, così che il piano terra è parzialmente interrato e dal cancello principale si accede, in discesa, alla quota del primo piano dove è posto il garage di circa 73 m².

L'edificio è in pessime condizioni, con impianti non a norma, i serramenti devono essere rifatti, i tetti piani non hanno la pendenza necessaria a far defluire l'acqua piovana e vi sono numerose infiltrazioni ai vari piani, le altezze interne sono inferiori all'attuale minimo di legge e variano da 2,29 m al piano secondo a 2,48 al piano primo. È presente un cantinato, non indicato nella planimetria catastale. Per la situazione catastale si rimanda alla perizia del 2011.

Si utilizzano i seguenti i criteri di calcolo della Superficie Commerciale:

- 100% della Superficie Lorda di Pavimento delle parti abitabile;
- 50% della Superficie Lorda di Pavimento delle parti cantinate;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte;
- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 15% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 10% dei giardini fino al 100% della SLP, per la parte eccedente si applica il 5%.

SECONDO EDIFICIO - Part. 14 sub. 1 e sub. 2			
Abitazione sita ai piani S1-T-1-2 in Via Pra di Bogno, snc - catastalmente Via Tese, 15 - Paitone	Superf. m²	%	Sup. Comm. m²
Appartamento PT - circa	530,00	50%	265,00
Appartamento P1 - circa	320,00	100%	320,00
Appartamento P2 - circa	150,00	100%	150,00
Portico PT	45,00	50%	22,50
Portico P1	77,00	50%	38,50
Lastrico solare P1	105,00	20%	21,00
Lastrico solare P2	310,00	20%	62,00
Giardino, fino alla sup. dell'app.	735,00	10%	73,50
Giardino restante, circa	2.435,00	5%	121,75
Totale Superficie Commerciale			952,50

Si applicano le quotazioni del I Semestre 2018 del listino Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI dell'Agenzia delle Entrate), per il Comune di Paitone in Zona B1 Centrale, riferito a:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo da 1.050 €/m² a 1.250 €/m²

Tenuto conto che:

- Gli immobili sono in proprietà al 50%, indivisa;
- L'edificio, in pessime condizioni, necessita di una ristrutturazione completa;
- i valori riportati nell'OMI sono generici;
- il settore immobiliare è in totale stagnazione, con offerta elevata e domanda quasi azzerata, anche a causa delle difficoltà di accesso al credito;
- vi è una rilevante quantità di immobili, delle più svariate tipologie, in asta giudiziaria, posti in vendita con importi ribassati più volte.

Si ritiene congruo, data la situazione degli immobili, applicare il valore minimo ridotto di oltre il 65%, il valore unitario di 350,00 €/m² per la parte abitazione e di 300,00 €/m² per il garage, situato al primo piano e con caratteristiche simili al resto dell'immobile.

Il più probabile valore risulta:

Sup. Comm.	952,50 m² x 350,00 €/m² =	333.375,00 €
Garage	73,00 m² x 300,00 €/m² =	21.900,00 €
Sommano		355.275,00 €

Si valuta l'immobile in Via Tese, 15, **Part. 14, sub. 1 e Part. 14, sub. 2**

a Corpo 355.000,00 € (diconsi trecentocinquantacinquemila/00 euro a corpo)

4) Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 29;
5) Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 203;
6) Immobile, Località Tesio, Snc, Part. 204.

Si tratta di tre immobili siti nel bosco di proprietà, per la situazione catastale si rimanda alla perizia del 2011.

Sono stalle e magazzini agricoli.

L'immobile individuato alla Part. 29, in muratura, è composto da piano terra e primo piano, con portico.

Gli immobili individuati alle Particelle 203 e 204 hanno struttura metallica con tamponamenti in muratura.

L'immobile individuato alla Part. 203, formalmente deposito è adibito a stalla ed è in pessime condizioni.

Tutti e tre gli immobili hanno coperture in eternit per le quali si dovrà provvedere allo smaltimento e di conseguenza alla sostituzione delle coperture.

Si utilizzano i seguenti i criteri di calcolo della Superficie Commerciale:

- 100% della Superficie Lorda di Pavimento dei magazzini e delle stalle;
- 40% della Superficie Lorda di Pavimento del portico;

Magazzini e stalle - catastalmente Località Tesio - Paitone	Superf. m²	%	Sup. Comm. m²
Part. 29 Stalla Piano Terra	115	100%	115,00
Part. 29 Portico Piano Terra	70	40%	28,00
Part. 29 Fienile Piano primo	115	100%	115,00
Part. 203 Deposito/Stalla	128	100%	128,00
Part. 204 Deposito attrezzature agricole	206	100%	206,00
Totale Superficie Commerciale			592,00

Tenuto conto che:

- Gli immobili sono in proprietà al 50%, indivisa;

- sono in pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione completa.

Si ritiene congruo, data la situazione degli immobili, assumere il valore di 200,00 €/m².

Dal valore ricavato devono essere detratte i costi per smaltire e sostituire le coperture, stimati forfetariamente in 35.000,00 €.

Il più probabile risulta:

Sup. Comm.	592 m² x 200,00 €/m² =	118.400,00 €
Costi smaltimento e sostituzione copertura		- 35.000,00 €
Sommano		83.400,00 €

Si valutano gli immobili in località Tesio, **Part. 29, Part. 203 e Part. 204**

a Corpo 83.000,00 € (diconsi ottantatremila/00 euro a corpo)

7) Terreno, Part. 16;
8) Terreno, Part. 28;
9) Terreno, Part. 30;
10) Terreno, Part. 31;
11) Terreno, Part. 56;
12) Terreno, Part. 96 AA;
13) Terreno, Part. 96 AB.

Terreni in Località Tesio	Superf. m²
Fg 2 Part. 16	10.450
Fg 2 Part. 28	152.985
Fg 2 Part. 30	4.750
Fg 2 Part. 31	7.000
Fg 2 Part. 56	6.575
Fg 2 Part. 96 AA	800
Fg 2 Part. 96 AB	60
Sommano	182.620

I terreni, pur con diverse qualità catastali, sono bosco, si valutano pertanto 2,00 €/m²

Il più probabile risulta:

Superficie	182.620 m² x 2,00 €/m² =	365.240,00 €

Si valutano gli immobili in località Tesio, **Part. 16, Part. 28, Part. 30, Part. 31, Part. 56 e Part. 96 a Corpo 365.000,00 €** (diconsi trecentosessantacinquemila/00 euro a corpo)

2. Verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;

In data 16 maggio 1991 è stato stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato, con la sottoscrizione del contratto da parte dei "*rispettivi rappresentanti delle Organizzazioni Professionali di categoria nelle persone dei Signori: p.a. M. M., segretario del Sindacato Proprietari di Terre Affittate della provincia di Brescia e p.a. G. N., segretario dell'Impresa Familiare Coltivatrice aderente all'Unione Provinciale Agricoltori di Brescia,* per i terreni in comune di Paitone, allora catastalmente "*identificati ai mappali nn. : 972 di Ha 0.48.30.; 674 di Ha 1.17.00; 994 di Ha 0.49.90; 988 di Ha 0.40.40, per una superficie complessiva di Ha 2.55.60 pari a piò bresciani 7,85."* Si allega l'estratto mappa dell'epoca allegato al contratto (Allegato A).

3. Conclusioni

La proprietà degli immobili è al 50% indivisa, il restante 50% è di proprietà di due coniugi.

Nonostante una causa promossa dal Fallimento si sia conclusa con una proposta di divisione non è stato possibile raggiungere un accordo sulla divisione della proprietà con i coniugi.

Data la configurazione dei luoghi appare complicata la suddivisione in lotti della proprietà.

Pertanto sarà necessario alienare l'intera quota di proprietà in un unico lotto

RIASSUMENDO

Il più probabile valore di libero mercato della tenuta in Comune di Paitone è pari a:

Fg 2, Part. 15, sub. 1 – graffata alla Part. 17, sub. 1	433.000,00 € a corpo
(diconsi quattrocentotrentatremila/00 euro)	
Fg 2, Part. 14, sub. 1 e Part. 14, sub. 2	355.000,00 € a corpo
(diconsi trecentocinquantacinquemila/00 euro)	
Fg 2, Part. 29, Part. 203 e Part. 204	83.000,00 € a corpo

(diconsi ottantatremila/00 euro

Fg 2, Part. 16, Part. 28, Part. 30, Part. 31, Part. 56 e Part. 96 365.000,00 € a corpo

(diconsi ottantatremila/00 euro) a corpo

Sommano 1.236.000,00 € a corpo

(diconsi unmilioneduecentotrentaseimila/00 euro) a corpo

La quota del 50% di proprietà indivisa del Fallimento 125/2011 è pari a

618.000,00 € a corpo

(diconsi seicentodiciottomila/00 euro) a corpo

Brescia, 05/03/2019

Allegati:

- Allegato A - Estratto mappa allegato al contratto di comodato d'uso
- Allegato B - Fotografie