TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Fallimento

" "

con sede in

N. Gen. Rep.

(lotto n. **014**)

Giudice Delegato Dr. Giulio BORELLA
Curatore Dott.ssa Martina VALERIO

Tecnico incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, Piazza del Castello, n. 18
tel/fax 0444 322076
email: cioffin@libero.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Fallimento. n. della Società " " con sede in

(lotto **014**)

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà di n. 1 laboratorio artigianale.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Brescia, Quartiere 1° Maggio n. 41.

Stato (cfr. pag. 4): scarso

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 4/5):

C.F. – Brescia – sezione urbana **NCT** – foglio **135** – Quartiere Primo Maggio n. 41

Laboratorio artigianale:

- mappale n. **35 sub 1** – Zona Cens. 2 – Cat. C/3 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 37; rendita: €. 55,42.

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 7): non verificabili.

Valore di stima (cfr. pag. 11/12): **€ 16.800,00**, prezzo base d'asta (detratte spese di regolarizzazione) **€ 13.000,00**

Vendibilità (cfr. pag. 10): scarsa.

Motivo (cfr. pag. 10): consistenza e stato di manutenzione unità immobiliare.

Occupazione (cfr. pag. 8): occupato sine titulo.

Beni in Brescia – Quartiere Primo Maggio n. 41
Lotto 014

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE, DIRITTI E SOMMARIA DESCRIZIONE

1a) Diritto: intera quota di proprietà dell'unità immobiliare.

1b) Beni ed ubicazione

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione a laboratorio artigianale, ma utilizzata di fatto come alloggio, inserita in fabbricato sito in Comune di Brescia, in un'area posta nella prima fascia esterna ad ovest del centro storico della città denominata Quartiere Primo Maggio (ex via Ventuno Aprile) al civico n. 41.

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

L'unità immobiliare, con destinazione a laboratorio artigianale ma di fatto utilizzata come monolocale residenziale, è inserita al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra.

E' raggiungibile attraverso un portoncino in alluminio anodizzato e vetro, posto al civico n. 41, ed un corridoio comune anche ad altre unità immobiliari.

E' costituito da un unico vano con angolo cottura ed un piccolo w.c. non finestrato.

Presenta finiture di scarsa qualità ed in cattivo stato di conservazione: pavimenti in piastrelle di ceramica nei due vani, rivestimento in piastrelle di ceramica nelle pareti del bagno e dell'angolo cottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da un'ampia apertura posta sul prospetto principale del fabbricato con ampio basculante in metallo verniciato e una finestra in legno verniciato di colore verde e vetro normale con inferriata metallica, il tutto in scarso stato di conservazione; il portoncino d'ingresso dell'unità dal corridoio comune è in legno rinforzato e l'infisso interno è costituito da una porta in legno tamburata.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, ma è presente uno scalda acqua elettrico.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, non è a norma.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di discreta qualità: pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore giallo, tetto a due falde con copertura in tegole.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,55.

Consistenza:				
Destinazione	**Parametro**	**Valore reale/potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Laboratorio (m. n. **35 sub 1**)	Sup. reale lorda	circa mq. 37,00	1,00	mq. 37,00
		complessivi mq. 37,00		**complessivi mq. 37,00**

Stato di manutenzione e conservazione : scarso

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata alla Società " ' con sede in (C.F.: ,, per l'intera quota di proprietà.

Tale intestazione risulta non corretta e deve essere aggiornata a seguito di sentenza del Tribunale di n. del con dichiarazione di inefficacia totale degli atti di compravendita in data ai n.ri di rep./racc. del notaio di a favore di tale Società ed a carico della Società " ' con sede a ,C.F.: .

C.F. – Brescia – sezione urbana **NCT** – foglio **135**

Laboratorio:

- mappale n. **35 sub 1** – Zona Cens. 2 – Cat. C/3 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 37; rendita: €. 55,42.

  Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 32; m. n. 35 sub 10; ingresso e vano scala comuni; Quartiere Primo Maggio.

N.B.: si precisa che risulta mancante la planimetria catastale dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare insiste su lotto di terreno catastalmente individuato al C.T. in Comune di Brescia al foglio n. **135** – mappale n. **35** di superficie complessiva pari a mq. 210 posto tra i confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 32 – 34; m. n. 37; via Divisione Acqui; Quartiere 1° Maggio.

estratto di mappa – foglio **135** – mappale n. **35**

Situazione storica catastale immobili

Unità Immobiliari Urbane

L'attuale identificazione dell'Unità Immobiliare Urbana risulta generata in seguito a "*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE* " in atti dal al n. (protocollo n.

La preesistente Unità Immobiliare Urbana risultava così identificata:

C.F. Brescia – sezione urbana SNA – foglio 3 (ora sezione NCT – foglio 135)

- mappale n. **2142 sub 1** (ora mappale n. **35 sub 1**)

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

Società " ," con sede a in n. (C.F.:) a seguito di Sentenza del Tribunale di per dichiarazione di inefficacia ex art. 2.901 C.C. e 66 L.F. dell'atto di compravendita a favore della Società " " con sede in (C.F.: stipulato in data ai n.ri di rep./racc. del notaio di , registrato a il al n. atti pubblici e trascritto a in data ai nn. R.G. e R.P., con annotazione per inefficacia totale a seguito di atto del Tribunale Civile e Penale di in data al n. , trascritta a il ai n.ri R.G. e n. R.P.

Riferito all'unità immobiliare catastalmente individuata all'U.T.E. di Brescia al C.F. in Comune di Brescia – Sezione Urbana SNA – foglio **3** – mappale n. **2142 sub 1** (ora individuata all'U.T.E. di Brescia al C.F. in Comune di Brescia – Sezione Urbana NCT – foglio **135** – mappale n. **35 sub 1**).

Precedenti proprietari

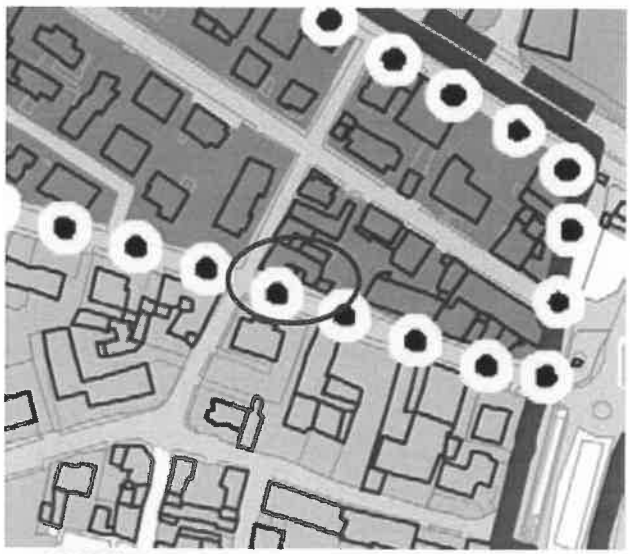
- Al ventennio l'unità immobiliare catastalmente individuata all'U.T.E. di Brescia al C.F. in Comune di Brescia – Sezione Urbana SNA – foglio **3** – mappale n. **2142 sub 1** (ora individuata all'U.T.E. di Brescia al C.F. in Comune di Brescia – Sezione Urbana NCT – foglio **135** – mappale n. **35 sub 1**) risultava di proprietà del Sig. , nato a il (C.F.:) in seguito di compravendita in data ai nn. di rep./racc. del notaio di , ivi registrato il al n. atti privati trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P.
- In seguito ad atto di compravendita in data ai nn. di rep./racc. del notaio di , registrato a il al n. atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta ai Sigg. nata a il (C.F.: e , nato a) il (C.F.:

- In seguito ad atto di compravendita in data al n. di rep. del notaio di , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società " "(C.F.:) con sede a).
- In seguito ad atto di compravendita in data al n. di rep. del notaio di , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società " " con sede a (C.F.:).
- In seguito ad atto di compravendita in data al n. di rep. del notaio , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G . e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società " con sede a) (C.F.:
- In seguito ad atto di compravendita in data al n. di rep. del notaio), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società alla Società " " con sede a (C.F.:
- In seguito ad atto di compravendita in data ai nn. di rep./racc. del notaio di), registrato a) il al n. atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società " " con sede a (C.F.:
- In seguito ad atto di compravendita in data ai nn. di rep./racc. del notaio di ivi registrato il al n. atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di in data ai nn. R.G. e R.P. la predetta unità immobiliare passava in ditta alla Società " " con sede a (C.F.:).

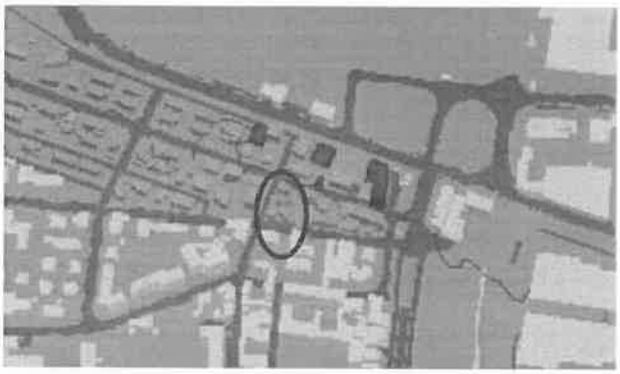
5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) *Titoli urbanistici*

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia non è stato rinvenuto alcun documento relativamente alla costruzione del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare, edificato in data antecedente al 01/09/1967 (lo stesso è infatti inserito in un ambito territoriale classificato rispetto ai vigenti strumenti urbanistici come "*nuclei e tessuti storici* " con datazione delle costruzioni collocabili nella intorno alla metà del '900; è stata rinvenuta planimetria di altra unità dello stesso fabbricata datata 1953).
In particolare il " Quartiere 1° Maggio " in cui è inserito il fabbricato è un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale della città, oltre le due ferrovie.
In tale area è auspicabile la destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari.



Tessuti storici (NTA Art.80)



Classe 2 - Edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come "punti nodali" dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi

Pur essendo inserito il fabbricato in area classificata come "*nuclei e tessuti storici* ", la zona non è soggetta a tutela o a vincoli paesaggistici o ambientali.

Conformità urbanistico edilizia:

Non essendo stato possibile verificare alcun documento relativo alla costruzione del fabbricato, vista la consistenza dell'unità immobiliare in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione allegata ai passaggi storici di provenienza è presumibile che l' unità immobiliare sia conforme a quanto autorizzato.

Conformità catastale:

Non è presente presso l'Ufficio del Territorio di Brescia la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

5c) Regolarizzazione

A seguito della mancata presenza della planimetria dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Brescia è necessaria la predisposizione e deposito di planimetria aggiornata.
Le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare possono essere quantificate in circa: **€ 1.500,00.**

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Debitore: Società ., con sede a (c.f.

6b) Occupazione

In sede di sopralluogo, effettuato in data alla presenza del Custode Giudiziario, è stato verificato che l'unità immobiliare era occupata, senza titolo, dal Sig. nato a il

7) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali: Si precisa che il fabbricato, pur inserito in area classificata rispetto ai vigenti strumenti urbanistici come " *Nuclei e tessuti storici* ", non presenta vincoli paesaggistici o ambientali.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***
3. *Atti di asservimento urbanistico:* Non si è a conoscenza dell' esistenza di atti di asservimento urbanistico.
4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. *Iscrizioni:* ***nessuna***
2. *Pignoramenti:* ***nessuno***
3. *Altre trascrizioni:* ***nessuna***
4. *Altre limitazioni d'uso:* Non si è a conoscenza dell' esistenza di altre limitazioni d'uso.

---

11) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, " la borsa immobiliare " edita dalla Camera di Commercio di Brescia ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche dell'immobile quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà dell'immobile, grado di finitura e di conservazione, stato di manutenzione degli immobili e degli impianti.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Si precisa che nell'area urbana di Brescia i valori hanno subito un decremento del 2% come da successiva tabella.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Dicembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.694 per metro quadro, contro i € 1.731 registrati il mese di Dicembre 2016 (con una diminuzione del 2,13% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Brescia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2016, con un valore di € 1.788 al metro quadro.

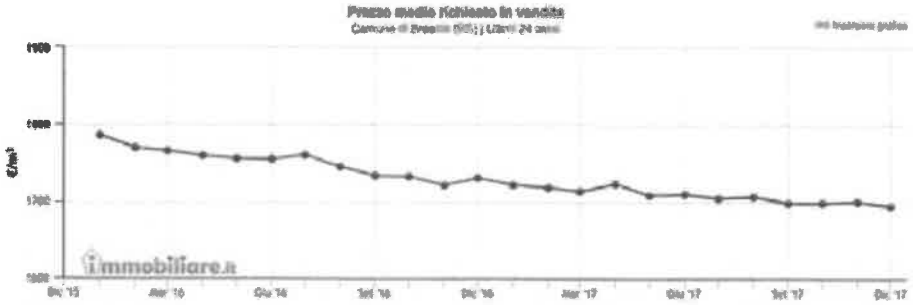


TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 145.000,00	€ 105.000,00	€ 102.000,00	€ -
Data (mesi)	27/09/17	03/10/16	30/10/17	22/01/18
Superficie principale (m^2) SEL	95	70	110	37
Balconi (m^2)	16	12	15	0
Cantina/soffitta (m^2)	10	8	9	0
Bagni	2	1	2	1
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	1	0	0
Stato di manutenzione (n)	4	1	2	0
Affaccio (n)	3	2	3	2
Box per auto (0-1)	1	1	1	0
sup. commerciale	104	77	118,25	37

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-2%
Rapporto mercantile dei balconi	25%
Rapporto mercantile di cantine/soffitte	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
prezzo medio di un box auto	€ 10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 241,67	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 175,00	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 170,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.394,23	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.363,64	euro/m^2	€ 862,58
Prezzo sup. princ. A	€ 862,58	euro/m^2	SEL
Prezzo balconi	€ 215,64	euro/m^2	
Prezzo cantine	€ 431,29	euro/m^2	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 145.000,00		€ 105.000,00		€ 102.000,00	-
Data (mesi)	3,9	-€ 942,50	15,87	-€ 2.776,67	2,8	-€ 476,00	22/01/18
Superficie principale (m^2)	95	-€ 50.029,60	70	-€ 28.465,12	110	-€ 62.968,29	37
Balconi (m^2)	16	-€ 3.450,32	12	-€ 2.587,74	15	-€ 3.234,67	0
Cantina/soffitta (m2)	10	-€ 4.312,90	8	-€ 3.450,32	9	-€ 3.881,61	0
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 60.000,00	1	-€ 15.000,00	2	-€ 30.000,00	0
Box per auto (0-1)	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0
Ultimo piano	0		1		0		0
Affaccio (n)	3		2		3		2
Prezzi corretti		€ 16.264,69		€ 42.720,16		-€ 8.560,57	
		VALORE MEDIO		€ 16.808,09		-599,0%	DIVERGENZA
						VERO	
STIMA MONOPARAMETRICA							
		∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL_{sub}	Valore monop	Scarto
		€ 352.000,00	299,3	€ 1.176,27	37	€ 43.522	-61,4%

Pertanto il valore complessivo di una delle unità immobiliari da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€. 16.808,09** che si arrotonda ad **€ 16.800,00**.
Sulla base di tale valutazione è quanto quantificato un valore medio al metro quadrato di superficie commerciale pari a **€/mq. 454,00**.
Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Fonti di informazione
Fonti di informazione Catasto di Brescia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità
L'unità immobiliare presenta uno scarso grado di vendibilità innanzitutto per l'area entrale in cui è inserita. Va precisato inoltre che l'unità è classificata come laboratorio anche se di fatto adibita a residenza e le finiture della stessa sono di scarso valore ed in cattivo stato di conservazione.

Valutazione

ID	Immobile	Sup. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
	laboratorio	37,00	€ 16.800,00	**€ 16.800,00**

Valore dell'immobile **€ 16.800,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.500,00**

VALORE DELL'IMMOBILE DETRATTE SPESE REGOLARIZZAZIONE	**€ 15.300,00**
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	**€ 2.300,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 13.000,00**

Relazione lotto **014** creata in data 22/01/2018

il perito
Arch. Sofia Pacchin