

TRIBUNALE di BRESCIA
Fallimento n° 67/2016

con sede fiscale

2a Consulenza Tecnica di Stima

relativa al bene immobile acquisito alla massa fallimentare

consistente in un edificio artigianale di cui al

mapp. 833 fgl. 8 sez. Urb. NCT , in Barbariga (pv di BS)

del tecnico incaricato dott. ing. Francesco Passi

Giudice Delegato : Dr.ssa Vincenza Agnese

Curatore Fallimentare: Dr. Alessandro Scalmana

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

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Passi

con studio in Brescia in Via F.lli Bronzetti 16, premesso che:

- in data 12 maggio 2016, a seguito della nomina del 2-5-2016, prestava giuramento avanti il G.D. Dr. Raffaele Del Porto

rilascia

la seguente **2a Consulenza Tecnica di Stima** relativa al

- bene immobile, edificio con destinazione artigianale [mapp. 833], acquisito alla massa fallimentare ed ubicato in Barbariga (pv BS) in Via Orzinuovi 15

che

- o si articola nei seguenti capitoli

* Quesito e disposizioni dell' Ill.mo G.D.	3
A. I luoghi	3
B. Descrizione immobile ed identificazione catastale	5
<input type="checkbox"/> Descrizione immobile	5
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale	10
C. Conformità edilizio/urbanistica e catastale	10
<input type="checkbox"/> Aspetto edilizio/urbanistico	10
<input type="checkbox"/> Il Piano di Governo del Territorio (PGT)	10
<input type="checkbox"/> La documentazione agli atti del Comune di Barbariga	12
<input type="checkbox"/> Progetto e collaudo delle strutture - Agibilità	12
<input type="checkbox"/> Le difformità edilizie: regolarizzazione e costi	13
<input type="checkbox"/> La parete di tamponamento ad Ovest: costi di realizzazione	18
<input type="checkbox"/> Aspetto catastale	19
<input type="checkbox"/> Le difformità catastali: regolarizzazione e costi	19
D. Certificazione energetica	20
E. Formalità e gravami	20
<input type="checkbox"/> Atto di provenienza - Servitù di passaggio e di condotta	20
<input type="checkbox"/> Iscrizioni	23
F. Imposte locali	24
G. La stima	27

ed

o è corredata dai seguenti allegati

a - Documentazione fotografica

b - Documentazione catastale

c - Concessione Edilizia 23 set. 2000

d - Progetto di cui alla Concessione Edilizia 23 set. 2000

x - atti Notaio Mondello del

3 marzo 2011 num. 175814 rep./19545 di racc.

25 luglio 2000 num. 117424 rep./ 9361 di racc.

*** Quesito e disposizioni dell'Ill.mo G.D. Dott. Del Porto**

L'oggetto dell'incarico di cui al verbale di giuramento del perito del 12 maggio 2016 consisteva

- 1) *nell'esatta identificazione, descrizione e stima del valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare (n. 2 unità immobiliari abitative (cat. A/2), n. 1 fabbricato artigianale uso magazzino (cat. C/2), oltre al fondo rustico di 5.028 mq , immobili tutti siti nel Comune di Barbariga); e ciò sia con riferimento alla prossima vendita dei medesimi, che per l'eventuale locazione ovvero ai fini di determinare congrua indennità di occupazione:*
- 2) *nella sussistenza di eventuali vincoli, oneri, pesi o gravami su tali beni immobili;*
- 3) *nell'indicare, a norma dell'art. 2826 c.c. i confini dei citati immobili, nonché confermare i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione delle imposte locali (IMU/TASI);*
- 4) *nell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati.*

§

A. I luoghi

Siamo a Barbariga, in provincia di Brescia. Il paese in direzione

Sud dista circa 25 km da Brescia, capoluogo di provincia, ed è ubicato in prossimità della strada provinciale SP IX per Cremona, ad Ovest rispetto a questa.

Il paese viene attraversato da Via Roma, direttrice Est-Ovest, e di qui per raggiungere l'immobile in questione si impegna Via Orzinuovi, dirigendosi a Sud.

Il traffico è di tipo locale.

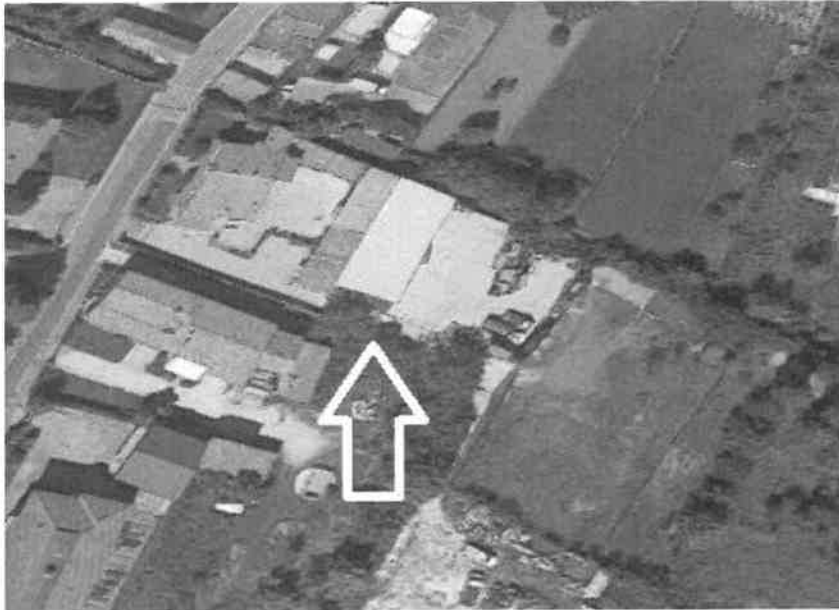
I beni, ubicati a Sud-Ovest rispetto al paese, distano circa 600 ml dal centro, dove si trovano servizi pubblici e privati.

L'edilizia circostante è di tipo residenziale ed artigianale.

vista da Google Maps



vista di dettaglio



§

B. Descrizione immobile ed identificazione catastale

□ Descrizione immobile

L'immobile si raggiunge dopo aver attraversato il cancello su Via Orzinuovi al numero civico 15 e percorso un breve tratto di strada sterrata in direzione Est.

Trattasi di capannone artigianale con pianta rettangolare delle dimensioni di 25,00 ml x 9,00 ml circa.

Per le altezze interne si distinguono due zone:

- la prima , a Sud e di circa 150,00 , il cui soffitto è costituito dalla copertura con altezze interne variabili
 - o sottotrave: min 555 cm ~ - max 625 cm ~
 - o sotto lastre sandwich : min 596 cm ~ - max 668 cm ~
- la seconda, a Nord di circa 70,00 mq, che fra pavimento e copertura presenta un solaio intermedio e della quale si dirà

nel prosieguo.

Sul mappale 833 detto capannone risulta posizionato in angolo a Nord-Ovest, adiacente ad un corpo di fabbrica posto in lato Ovest.



Si sono osservate:

- una gronda in lato Est sporgente per circa 150 cm
- una pensilina in lato Sud

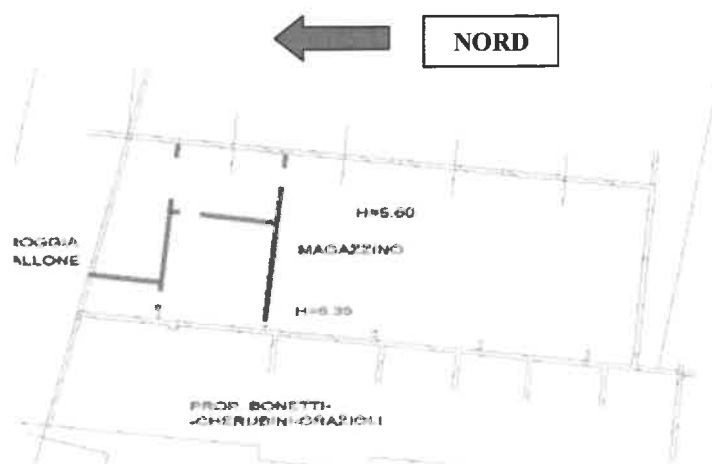
ed ancora

- un piccolo volume esterno - ripostiglio - in corrispondenza dello spigolo a Nord-Est, con adiacente tettoia.



All'interno dell'edificio e per la zona a Nord, quella che possiamo definire "soppalcata":

- nella parte sottostante il solaio intermedio e mediante l'utilizzo di pannelli "sandwich" dello spessore di 4 cm ~ sono stati formati 4 vani parzialmente controsoffittati con altezze variabili così utilizzati: vano ingresso, ufficio, cucina e ripostiglio attrezzi-minuterie



- per le altezze sotto il solaio:
 - o ingresso e ripostiglio 415 cm ~ intradosso assito
 - o ufficio 390 cm ~ sotto controsoffitto
 - o cucina 240 cm ~ .

Ad Est dell'edificio insiste l'area cortilizia pertinenziale pavimentata con massetto di calcestruzzo armato liscio in superficie.

A Nord, in confine, la Roggia Vallone.

Per le caratteristiche costruttive dell'edificio:

- fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato normale
- pilastri (2 pilastrate ad Est e ad Ovest) e travi trasversali

in acciaio sporgenti sul fronte Est per la formazione della gronda anzidetta; profilati metallici ad "U" aventi funzione di arcarecci

- muratura portante in blocchi di cemento sp. 25 cm , a Nord come a Sud , sporgente in lato Est per 150 cm ~
- copertura ad una falda formata con pannelli prefabbricati (lastre tipo "sandwich") in lamiera preverniciata con isolante interposto in schiuma poliuretana appoggiate agli arcarecci
- pensilina a Sud con struttura portante a sbalzo in acciaio
- solaio intermedio, quello della zona interna a Nord, realizzato con: travi in legno lamellare in appoggio su murature (spalle) costruite con blocchi di cemento e travetti in legno.

La pilastrata in lato Ovest è stata posizionata a 13 cm ~ di distanza dall'edificio in confine.

In proposito, e sulla scorta dell'esame della planimetria catastale, si sottolinea che la muratura in lato Ovest non appartiene al mappale 833 . La struttura dell'immobile acquisito alla massa fallimentare è autonoma rispetto all'edificio in confine ad Ovest.

Finiture esterne:

- portoni industriali "a libro" con ante in lamiera probabilmente isolate termicamente di colore chiaro; apertura manuale.

Dimensioni : 480 cm di larghezza e 450 cm circa di altezza.

- sopraluce portoni formato con lastre in materiale plastico
traslucido
- murature senza intonaco e non tinteggiate
- copertura pensilina a Sud con lastra ondulata translucida
- manto di copertura costituito dalle lastre anzidette; lattonerie in lamiera preverniciata.

Il tamponamento perimetrale ad Ovest, per la parte che sovrasta l'edificio confinante, è stato realizzato mediante pannelli tipo "sandwich" che per quanto è stato possibile osservare da terra sono vincolati vuoi ai pilastri in acciaio vuoi alla muratura in confine.

Finiture interne:

- pavimento di tipo industriale in cemento, piastrelle ceramica nell'ufficio, pannelli in legno nella cucina
- murature non intonacate e non tinteggiate
- spalle formate con prismi di cemento con ripiani utilizzate per deposito di attrezzature ed utensileria.

Spalle in aderenza alla parete di confine, autonome.

Impianti:

- impianto di riscaldamento mancante
- impianto elettrico presumibilmente non a norma.

Per la documentazione fotografica si veda l'all. **a** .

Identificazione catastale

L'immobile risulta così accatastato:

- Comune di Barbariga
Sez. Urbana NCT: fgl 8, mapp. 833, Cat. C/2, classe 3,
cons. 210 mq, sup. catast. 293 mq,
rendita € 206,07 .

Per i confini come da atti di compravendita di cui all'allegato **x** .
Alla presente , sotto la lettera **b** , si allegano le risultanze delle ispezioni catastali effettuate dallo scrivente.

§

C. Conformità edilizio/urbanistica e catastale

Aspetto edilizio/urbanistico

✚ **Il Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Dalla tavola PR3.2 del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Barbariga



Ambiti residenziali consolidati a media/bassa densità

dove in LEGENDA

Per il PGT approvato il 4 agosto del 2008 l'ambito cui appartiene il mapp. 833 è il seguente: AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA/BASSA DENSITA'.

Trattasi di un ambito destinato prevalentemente alla residenza con l'obiettivo di completare le potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico e delle condizioni di servizio presenti.

Si segnalano le seguenti destinazioni ammissibili (Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - art. 31):

- residenze extra agricole
 quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile 100%
- artigianato di servizio
 quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile 30%
 soglia dimensionale massima sul lotto 300 mq

con i seguenti indici

		indice	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	1,00	SI	20%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,40		10%
%	Rapporto di verde profondo	20		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predeterminata			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento preesistente l'altezza prescritta	dell'altezza eccedente	
7,60	No	No		

✚ **La documentazione agli atti del Comune di Barbariga**

È stata presa visione di tutte le pratiche depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga approfondendo l'esame per la Concessione Edilizia risalente al 2000, ultima pratica istruita in ordine di tempo. Trattasi della:

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO del 23 set. 2000 con numero di prot. 3253 e numero Registro Costruzioni 2188 avente per oggetto

"la demolizione e la ricostruzione del fabbricato accessorio ad uso autorimessa e ripostiglio in via Orzinuovi, 15".

Qui si allegano sotto le lettere:

- **c** : la Concessione Edilizia
- **d** : il progetto autorizzato, estratti.

✚ **Progetto e collaudo delle strutture - Agibilità**

Agli atti non risultano essere presenti

- le dichiarazioni di inizio e fine lavori
- l'intera pratica riguardante il progetto delle strutture che di norma si completa con il collaudo statico dell'organismo strutturale eseguito.

Si precisa che

- allo stato delle conoscenze non si posseggono le informazioni necessarie per stabilire se la struttura in parola sia stata realizzata nel rispetto delle norme in materia
- per quello che è possibile osservare

- o la struttura appare ben eseguita
- o non c'è evidenza di componenti controventanti
- la richiesta di agibilità.

⚡ **Le difformità edilizie: regolarizzazione e costi**

- *Le difformità*

Qui di seguito si elencano le differenze riscontrate fra il progetto autorizzato e lo stato attuale dei luoghi:

1. gronda lato Est

detta gronda, in difformità rispetto al progetto, presenta due spalle in muratura a Nord ed a Sud

2. aperture e luci

- a. i portoni a libro sono quattro (4) quando inizialmente, di progetto, ne erano stati previsti due (2)
- b. la piccola finestra sulla parete a Nord - "cucina" sotto il solaio in legno - non è stata autorizzata
- c. la finestra a nastro sulla parete a Sud (dim.: 700 cm x 120 cm) non è stata realizzata

3. solaio in legno, all'interno dell'edificio a Nord

nel progetto non erano previsti

- a. né la realizzazione del solaio in legno
- b. né la sottostante formazione di vani come è già stato detto

4. manufatti all'esterno

non sono stati autorizzati:

- a. né il piccolo ripostiglio sotto la gronda in angolo a

Nord-Est

b. né la tettoia adiacente il ripostiglio anzidetto, esterna alla proiezione della gronda

c. nemmeno la pensilina a sbalzo, addossata alla parete Sud.

- *La regolarizzazione ed i costi*

Regolarizzazione

Stante la normativa vigente in materia e previa verifica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga, per le difformità sopradette vengono qui prospettate le modalità operative, sia di tipo tecnico-amministrativo sia di tipo operativo (rimozioni-demolizioni), per ovviare alla loro irregolarità.

Con la stessa numerazione del paragrafo che precede

1. gronda lato Est

gli aggetti chiusi su tre lati - nel nostro caso la parete ad Est e le due spalle in muratura a Nord ed a Sud - costituiscono un volume ed in proiezione definiscono una fattispecie di SLP .

Sinteticamente:

- superficie autorizzata mq 233,00
 - SLP attuale edificio mq 225,80 ~
 - superficie di proiezione della gronda mq 37,60 ~
 - superficie complessiva mq 263,40 ~
- superficie minore (<) di 300,00 mq

La maggiore superficie di mq 30,40 può essere autorizzata me-

diante richiesta di permesso di costruire in sanatoria

2. aperture e luci

per i rapporti aeroilluminanti:

- aerante (min : 1/10 sup. interna):

la superficie aereante minima di mq 22,50 è notevolmente inferiore rispetto a quella garantita dalle dimensioni dei quattro portoni ad Est

- illuminante (min : 1/12 sup. interna):

la superficie minima è di mq 18,80 ~ .

La superficie dei sopraluce, formati da lastre di materiale traslucido e soprastanti i portoni, è pari a circa mq 20,00 mq

- a. i due (2) portoni a libro previsti nel progetto di concessione sono autorizzabili
- b. finestrella sulla parete a Nord: autorizzabile
- c. la finestra a nastro non verrà riportata sugli elaborati del progetto in sanatoria, non essendo più necessaria per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti anzidetti

3. solaio in legno, all'interno dell'edificio a Nord

- a. la realizzazione del solaio in legno non modifica la SLP in quanto la parte soprastante è di altezza ridotta - 165 cm circa sottotrave - e pertanto non è utilizzabile. L'opera non comporta aumento di SLP.
Essa può essere autorizzata

- b. per i vani sottostanti il solaio
il costo della rimozione delle pareti è inferiore a quello da sostenersi per la regolarizzazione amministrativa dei locali realizzati.

Pareti da rimuovere.

4. manufatti all'esterno

- a. la superficie del ripostiglio deve intendersi autorizzata in sanatoria per effetto della richiesta da prodursi in tal senso per la gronda di cui al punto 1.
- b. tettoia a Nord-Est da rimuovere
- c. pensilina a sbalzo a Sud da rimuovere.

In proposito si osserva che il costo della rimozione del manufatto è inferiore a quello delle modifiche da apportarsi - riduzione della profondità sbalzo - perché possa essere autorizzato.

Costi

Per i costi, sinteticamente:

o tecnici

- i. istruzione di idonea pratica edilizia per conseguire il permesso di costruire in sanatoria (aumento superficie, solaio in legno e difformità varie rispetto al progetto autorizzato)

direzione lavori opere di rimozione

€ 2.500,00

- ii. certificato di idoneità statica con esecuzione di sondaggi e prove al necessario
 - € 2.000,00
- iii. certificazione energetica (APE)
 - € 400,00
- o per opere (costi stimati in economia)
 - rimozioni: pareti interne pannelli sandwich, tettoia esterna a Nord-Est, pensilina a Sud smatimento e sistemazioni al contorno finali
 - € 750,00
- o amministrativi
 - i. oneri concessori artigianato
 - € 6,89/mq x 2 (sanatoria) = € 13,78/mq
 - superf. da autorizzare in sanatoria mq 30,40
 - oneri --- > € 13,78/mq x mq 30,40 = € 418,91
 - minimo
 - € 516,00
 - ii. irregolarità varie
 - solaio in legno e tramezze interne
 - sanzione
 - € 516,00
 - 2 portoni Est, finestra Nord, tettoia Sud Nord-Est e pensilina a Sud
 - sanzione
 - € 516,00
 - iii. diritti di segreteria
 - € 100,00

il totale dei costi stimati, arrotondati, ammonta ad

€ 7.500,00#.

Si conclude il presente punto precisando che eventuali opere strutturali, vuoi correttive vuoi di completamento, che dovessero rivelarsi necessarie a seguito delle operazioni correlate con la certificazione dell'idoneità statica non sono per ora ipotizzabili.

*** La parete di tamponamento ad Ovest: costi di realizzazione**

La parete di tamponamento in confine ad Ovest, parziale, è costituita dai pannelli sandwich sommitali la cui proiezione verticale è interna all'edificio in parola.

Onde distinguere l'immobile di cui al mapp. 833 da quello in confine scongiurando così l'ipotesi di possibili ed indebiti utilizzi della muratura nota, esterna appunto al mapp. 833, si ritiene debbano eseguirsi le seguenti operazioni:

- manutenzione della parete sommitale (h=315 cm ~) esistente per eliminare gli appoggi sulla muratura
costo stimato € 1.500,00
- completamento della parete fino a pavimento, sempre mediante pannelli sandwich per un'altezza di 345 cm ~, vincolandola ai pilastri in acciaio
costo stimato € 3.500,00

Si stima un costo pari ad

- **€ 5.000,00#.**

□ **Aspetto catastale**

✚ **Le difformità catastali: regolarizzazione e costi**

- *Le difformità*

La planimetria di cui alla scheda catastale (all. **b**):

- riporta altezze sottotrave inesatte.

Esse attualmente risultano pari a:

- 555 cm ~ in gronda ad Est
- 625 cm ~ sul colmo ad Ovest

- non indica la presenza del solaio in legno a Nord.

Infatti non c'è evidenza di una zona avente un'altezza (415 cm ~ sotto assito) minore rispetto a quella della restante parte dell'edificio a Sud

- non riporta la formazione

- dei vani interni all'edificio, a Nord, sotto il solaio in legno noto
- di quello esterno con tettoia, a Nord-Est, in angolo

di cui al **Cap. B** .

- *La regolarizzazione ed i costi*

Regolarizzazione

Stante la conservazione del solaio in legno si tratta di rifare la scheda planimetrica con la conseguente procedura DOCEFA.

Costi

Si stima una spesa tecnica pari ad

€ 500,00

§

D. Certificazione energetica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga, trattandosi di immobile la cui realizzazione risale a prima del 1° luglio 2009 , non risultano depositate certificazioni - ACE e APE - attestanti la prestazione energetica dell'edificio.

§

E. Formalità e gravami

Atto di provenienza - Servitù di passaggio e di condotta

Atto di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Manuela Mondello del 3 marzo 2011 n° rep 175814 e n° racc. 19545;

Venditrice: _____ con sede in Barbariga.

Riguardo al bene in parola, il mapp. 833, dall'atto di compravendita:

Già censito in diversa consistenza nel Catasto Fabbricati del predetto Comune con il mapp. 631 sub. 1 del foglio NCT/8 e nel Catasto Terreni dello stesso Comune con il mapp. 904 del foglio 8 di Ha. 0.04.98, successivamente variato con denuncia di variazione per ampliamento del 12 marzo 2002 n. 4545.1/2002, prot. n. 98047 e con variazione di classamento del 12 marzo 2003 n. 6970.1/2003, prot. n. 79306, preceduta da tipo mappale del 23 gennaio 2002 n. 529.1/2002 Proi. 17787 con il quale i mapp. 833 Ente Urbano di ha. 0.04.09 e il mapp. 904 sono stati fusi nell'unico mapp. 833 del foglio 8 di ha. 0.09.07 Ente Urbano: ~~in seguito~~

Servitù di passaggio e di condotta

Sempre dalla lettura dell'atto anzidetto - Art. 2 PERTINENZE E SERVITU' - si evince che la parte venditrice, Srl, dichiarava che nell'atto di provenienza del 25 luglio 2000 , di cui si dirà nel prosieguo, era stato precisato che

i mapp. 1546 subb. 3, 4, 5 e 6 del foglio 5 del Catasto Fabbricati, il mapp. 631 sub. 3 del foglio 8 del Catasto Fabbricati e il mapp. 903 del foglio 8 del Catasto Terreni (fondi serventi) sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio e di condotta interrata di impianti tecnologici a favore dell'immobile in oggetto di cui al mapp. 833 del foglio NCT/8 (fondo dominante), in modo da poter raggiungere i fondi dominanti da Via Orzinuovi, attraverso il cancello carraio esistente al civico n. 15.

La predetta servitù è stata trascritta il 3 agosto 2000 ai nn. 33009/19523.

La servitù è esercitata lungo il lato sud dei fondi serventi e precisamente sulla porzione di area individuata con tratteggio rosso nella planimetria allegata all'atto ai miei rogiti del 25 luglio 2000 N. 117424/9261 di Rep. infra citato.

Lo scrivente ha richiesto al Notaio Manuela Mondello copia dell'atto del 2000 col quale la Soc.

poi trasformatasi nella Società " , aveva acquistato un fabbricato (mapp. 631/1) ed un terreno (mapp. 904) andati poi a costituire il bene in parola.

Riguardo alla servitù di cui al presente paragrafo, testualmente dall'Art. 3:

la parte venditrice costituisce a carico dei mapp. 1546 subb. 3,4,5 e 6 del foglio 5
del Catasto Fabbricati e del mapp. 631/3 del foglio 8 del Catasto Fabbricati e del
mapp. 903 del foglio 8 del Catasto Terreni (fondi serventi), di cui sono
comproprietari le signore _____ per la quota di 1/4
ciascuna e il signor _____ per la quota di 2/4, a favore degli immobili
oggetto della presente vendita di cui al mapp. 631 sub. 1 del foglio 8 del Catasto
Fabbricati e al mapp. 904 del foglio 8 del Catasto terreni (fondi dominanti), per i quali
la parte acquirente accetta, servitù di passaggio pedonale e carraio e di condotta
interrata di impianti tecnologici in modo da poter raggiungere i fondi dominanti da Via
Orzinuovi attraverso il cancello carraio esistente al civico n. 15.
La servitù sarà esercitata lungo il lato sud dei fondi serventi e precisamente sulla
porzione di area individuata con tratteggio in rosso nella planimetria che si allega al
presente atto sotto la lettera "A"

planimetria di cui all'allegato B (erroneamente indicato come A)



Alla presente, sotto la lettera **x** , si allegano gli atti sopraddetti; in ordine:

- atto Notaio Mondello 3-3-2011 num. 175814 rep./19545 di racc.
- atto Notaio Mondello 25-7-2000 num. 117424 rep./9361 di racc. .

□ **Iscrizioni**

1) ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta a Brescia il 17/12/2009 ai n.ri gen. 53816/ part. 12391

per € 265.000,00 (somma iscr. € 477.000,00)

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede a Pompiano (BS)

contro:

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di proprietà

o mappale 833 sez urbana NCT fgl. 8

per la quota intera

2) ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo

iscritta a Brescia il 15/9/2011 ai n.ri gen. 38543/ part. 8273

per € 21.746,00 (somma iscr. € 25.000,00)

a favore:

contro:

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di proprietà

- o mappale 833 sez urbana NCT fgl. 8
- o altri mappali

per la quota intera

3) sentenza dichiarativa di fallimento

trascritta a Brescia il 26/4/2016 ai n.ri gen. 15758/part. 9861
atto giudiz. del 9/3/2016 n. 3423 rep. Tribunale di Brescia
a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO della società

contro:

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di
proprietà

- o mappale 833 sez urbana NCT fgl. 8
- o altri mappali

per la quota intera.

§

F. Imposte locali

Si richiama la rendita catastale dell'immobile in questione

magazzino/locale deposito	mapp. 833	€ 206,07
---------------------------	-----------	----------

Ai fini del calcolo di IMU/TASI la base imponibile si ottiene moltiplicando per 160 la rendita intera sopraddetta, previa rivalutazione del 5% e pertanto:

		base imponibile
magazzino/locale deposito	mapp. 833	€ 34.619,76

Qui di seguito le aliquote da applicare, viste le deliberazioni del Comune di Barbariga risalenti all'11 marzo 2016:

- per l'IMU, la n° 3

Tipologia di Immobili	Aliquota/Importo
Abitazione principale e sue pertinenze (classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, soggette a I.MU.)	4.00 per mille
Detrazione fissa per le abitazioni e sue pertinenze (classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, soggette a I.MU.)	Euro 200,00
Altri fabbricati (esclusi gli immobili di categoria catastale D)	9.10 per mille

- per la TASI, la n° 5

Tipologia di Immobili	Aliquota proposta	Annotazione
Abitazioni principali e sue pertinenze (da categoria catastale A/2 a categoria catastale A/7)	ESENTI	Comma 14 dell'art.1 della Legge n.208/2015
Abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	2,00 per mille	-
Fabbricati rurali strumentali (cat. D/10 e classificati in altre categorie catastali con annotazione di ruralità)	1.00 per mille	Aliquota NON innalzabile ai sensi dell'art. 1 c. 676-678 della L.n.147/2013 e per effetto del blocco aliquote di cui al comma 26 dell'articolo 2 della Legge 208/2015
Altri fabbricati	0,00	Esercizio della facoltà art. 1 c.676 Legge 147/2013

Per questa si riporta testualmente

....

Dato atto che l'Amministrazione Comunale di Barbariga si avvale, anche nel periodo di imposta 2016, della facoltà di cui all'art. 1 comma 676 della Legge n.147/2013, ovvero di azzerare l'aliquota T.A.SI. relativamente alle tipologie di immobili (altri fabbricati e aree edificabili) sui quali continua ad applicarsi, anche nel 2016 ed in continuità con il regime degli anni precedenti, l'I.MU.:

.....

Per il calcolo della TARI la Delibera Comunale è la n° 7.

Atteso che lo scrivente non è a conoscenza

- dell'attività effettivamente svolta dalla società fallita presso l'edificio in parola, per il quale la categoria catastale è quella di "magazzino - locale di deposito".

Si precisa che all'atto dei sopralluoghi non erano ricoverati automezzi

- di eventuali prove prodotte dalla società fallita riguardo alla sussistenza delle condizioni per beneficiare delle esenzioni previste per alcune aree detenute od occupate aventi specifiche caratteristiche strutturali e di destinazione

qui di seguito si riporta il Listino della Tariffe per Utenze non Domestiche dal quale, nota la categoria di appartenenza dell'immobile in questione, è possibile desumere la tariffa unitaria (€/mq) che moltiplicata per la superficie interna pari a

220,00 mq ~

consente di calcolare il tributo in parola.

Si ritiene che in mancanza dell'esatta descrizione della categoria di appartenenza questa possa essere individuata in modo analogico.

CATEG.	DESCRIZIONE DELLA CATEGORIA	PARTE FISSA (espressa in Euro al mq.)	PARTE VARIABILE (espressa in Euro al mq.)	TARIFFA UNITARIA (espressa in Euro al mq.)
1	Musei, biblioteche, scuole, associazioni, luoghi di culto	0,408340	0,221729	0,630069
2	Campeggi, distributori carburanti, impianti sportivi	0,854963	0,469894	1,324857
3	Stabilimenti balneari	0,484904	0,265222	0,750126
4	Esposizioni, autosaloni	0,382819	0,213201	0,596020
5	Alberghi con ristorante	1,365388	0,749613	2,115001
6	Alberghi senza ristorante	1,020851	0,558586	1,579437
7	Case di cura e riposo	1,212260	0,666892	1,879152
8	Uffici, agenzie, studi professionali	1,276063	0,700151	1,976214
9	Banche ed istituti di credito	0,701835	0,383761	1,085596
10	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli	1,110175	0,606343	1,716518
11	Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	1,365388	0,750466	2,115854
12	Attività artigianali tipo botteghe: falegname, idraulico, fabbro, elettricista	0,918766	0,503153	1,421919
13	Carrozzeria, autofficina, elettrauto	1,173978	0,643866	1,817844
14	Attività industriali con capannoni di produzione	0,548707	0,298481	0,847188
15	Attività artigianali di produzione beni specifici	0,701835	0,383761	1,085596
15/a	Attività artigianali (lavanderie)	0,548707	2,814248	3,362955
16	Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub	6,176148	3,383067	9,559215
17	Bar, caffè, pasticceria	4,644871	2,543057	7,187928
18	Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari	2,245872	1,230594	3,476466
19	Plurilicenze alimentari e/o miste	1,965138	1,073678	3,038816
20	Ortofrutta, pescherie, fiori e piante, pizza al taglio	7,732945	4,240134	11,973079
21	Discoteche, night club	1,327106	0,729999	2,057105

§

G. La stima

↓ Stima valore del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale - "deposito-magazzino" - al lordo delle decurtazioni

Alla stima del valore più probabile di mercato verranno applicate le

decurtazioni

per oneri e costi da sostenersi per rendere il bene libero da pesi

e vincoli di tipo edilizio-urbanistico, perciò commerciabile.

La valutazione, considerate ed esaminate

- › le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del bene oggetto di stima, ivi comprese la qualità ed lo stato di conservazione

ed ancora

- › conosciuti i più probabili prezzi di mercato
 - sulla scorta di informazioni ottenute dagli operatori locali del settore
 - stanti i valori
 - o riportati sui listini immobiliari disponibili
 - o forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI)
- › tenuto conto della grave crisi che affligge il mercato immobiliare

viene effettuata in base al valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Si ritiene che quale valore unitario di mercato più probabile attuale possa assumersi il seguente valore

400,00 €/mq .

Le superfici di seguito indicate sono state ottenute

- da un rilievo del corpo di fabbrica effettuato dal sottoscritto
- dall'estratto mappa qui allegato.

In proposito si precisa: quale superficie fondiaria del terreno sul quale insiste il bene in parola è stato assunto il valore di 1.000,00 mq , valore compreso fra quello dichiarato

all'atto della richiesta della concessione nota (1.085 mq) e quello di cui all'atto di compravendita (900 mq ~).

Assunto quale parametro tecnico il metro quadrato ed applicando alle varie componenti dell'immobile gli specifici coefficienti di differenziazione, viene determinata la superficie di calcolo virtuale da utilizzarsi per ottenere il presunto valore di mercato.

Pertanto

mapp. 833 fgl. 8 : edificio e corte pertinenziale

descrizione	superficie* (mq)	coeff. differenziazione	superf. virtuale (mq)	
edificio	225,80	1,00	225,80	} 264,51
corte	** 774,20	0,05	38,71	
superficie di calcolo virtuale (mq) arrot.			265,00	↪

* valore arrotondato

** valore ottenuto nell'ipotesi che la superficie fondiaria sia pari mq 1.000,00 ~

In conclusione

STIMA del BENE "magazzino-deposito"

ubicato in via Orzinuovi 15 , Barbariga (pv di Brescia)

al lordo delle decurtazioni e libero

foglio mappale	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario di mercato (€/mq)	valore stimato del bene (arrot.)	
				€	diconsi Euro
fgl 8 - mapp. 833	deposito - magazzino	265,00	400,00	106.000,00	centosimila/00

✦ *Le decurtazioni*

Le detrazioni di cui al **cap. C** ammontano complessivamente ad

- € 7.500,00#
per difformità edilizio-urbanistiche
- € 500,00#
per difformità catastali
- € 5.000,00#
per formazione parete Ovest

✦ *Stima valore del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale - "deposito-magazzino" - al netto delle decurtazioni*

Sinteticamente

➡ **Immobile Via Orzinuovi, 15**
mapp. 833, fgl 8

Valore di stima al lordo delle decurtazioni € 106.000,00

Decurtazioni

per regolarizzazioni urbanistico-edilizie - € 7.500,00
per regolarizzazioni catastali - € 500,00
per parete Ovest - € 5.000,00

**Valore di stima del più probabile valore
valore di mercato per l'immobile libero
al netto delle decurtazioni** } € 93.000,00

Le potenzialità edificatorie residenziali

Il PGT, per il lotto in questione già urbanizzato in base ad informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, consente di realizzare manufatti residenziali con un volume massimo di 1.000,00 mc , sempre ipotizzando pari a 1.000,00 mq la superficie fondiaria.

Stanti

- i valori dei listini immobiliari per le aree urbanizzate variabili da 60 €/mc a 80 €/mc, con tendenza al ribasso negli ultimi anni
- la staticità del mercato immobiliare
- i considerevoli costi per la demolizione dell'esistente, ivi compresa l'estesa pavimentazione in calcestruzzo della corte pertinenziale, stimabili nell'ordine dei 10.000,00 €

chi scrive non ha ritenuto di dover procedere ad un'analisi approfondita.

SSSSSSSSSSSSSSSS

Il Consulente: Dott. Ing. Francesco Passi

Brescia 19 marzo 2018

