

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE SPEC. IMPRESA - Fallimentare**  
**Giudice Delegato: dott. Stefano Rosa**  
**Curatore: rag. Diego Rivetti**

**Fallimento n. 261/2004**

**PERIZIA DI STIMA**  
**dei beni immobili di proprietà della soc.**  
**e personali**

## INCARICO

In data 19/4/2017 il Giudice Delegato Dott. Stefano Rosa ha affidato al sottoscritto perito geom. Stefano Monteverdi l'incarico della valutazione degli immobili di proprietà del fallimento, comprendendo in questa anche le necessarie e conseguenti indagini catastali ed ipotecarie.

Il quesito al quale il sottoscritto perito deve rispondere è il seguente:

*L'esperto, previo accertamento del compendio immobiliare intestato alla Società fallita o ai soci persone fisiche provveda alla relazione di stima di mercato del bene dalla quale devono risultare:*

- 1) l'identificazione del bene;*
- 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;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) 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.*

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate degli immobili e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per la verifica degli atti notarili ivi depositati.

Sono stati effettuati inoltre accessi agli immobili oggetto di perizia al fine di verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli elementi valutativi, nonché all'Ufficio Tecnico Comunale per il riscontro dei dati edilizi ed urbanistici.

Le ispezioni catastali sono state eseguite durante lo svolgimento dell'incarico e riverificate in data odierna.

Le ispezioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari sono state eseguite durante lo svolgimento dell'incarico e riverificate in data odierna.

Una volta acquisiti tutti gli elementi, si è provveduto alla redazione della presente perizia estimativa.

La documentazione necessaria alla redazione della presente stima è stata comunque reperita tra quella comunque disponibile e pubblica, senza ledere diritti di riservatezza. Detta documentazione è depositata in formato digitale (.pdf) presso lo studio professionale del sottoscritto perito.

\* \* \*

## PARTE PRIMA - Individuazione catastale degli immobili

Nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio non risulta intestato alcun immobile al nominativo

\*\*\*

Al nominativo risulta intestata la proprietà del seguente immobile:

### Catasto Fabbricati del Comune di Pompiano (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	4	471	2	A/2	5	vani 7	415,75

#### Nota:

L'intestazione catastale è in capo a per il diritto di usufrutto, mentre nudo proprietario è il figlio

La cessione della nuda proprietà è avvenuta con atto notaio Santarpia in data 14/6/2002 rep. 53587/11766 racc., trascritto a Brescia in data 3/7/2002 ai nn. gen. 29629/18547.

Con sentenza del Tribunale di Brescia Sez. spec. Impresa - Civile n. 3467/2016 pubblicata il 26/11/2016 R.G. 13459/2005, è stata disposta la revoca del citato atto, per cui il proprietario dell'immobile è il solo

L'intestazione catastale deve quindi ritenersi non corrispondente alla situazione reale del diritto di proprietà.

\*\*\*

Al nominativo di risulta intestata la proprietà del seguente immobile:

### Catasto Fabbricati del Comune di Pompiano (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	4	471	3	A/2	5	vani 8	475,14
			4	C/2	3	mq 150	216,91

\*\*\*\*\*

Confini dell'intero immobile mapp. 471 fg. 4 (comprendente anche i mapp. 499, 500 e 611 indicati in mappa):

Da nord in senso orario: canale irriguo intubato e più oltre i mapp. 369 e 378, mapp. 472, strada comunale via Bonsignori e a chiudere ancora il canale irriguo intubato.

Confini dell'unità immobiliare mapp. 471 sub. 2:

Da nord in senso orario: corte comune, mapp. 471 sub. 3, corte comune, strada comunale via Bonsignori e a chiudere ancora la corte comune.

Confini dell'unità immobiliare mapp. 471 sub. 3:

Da nord in senso orario: corte comune, mapp. 471 sub. 4, corte comune, mapp. 471 sub. 2 e a chiudere ancora la corte comune.

Confini dell'unità immobiliare mapp. 471 sub. 4 (edificio principale):

Da nord in senso orario: corte comune, mapp. 471 sub. 5, canale irriguo intubato e più oltre il mapp. 378, mapp. 472, mapp. 471 sub. 5 e a chiudere ancora la corte comune.

Confini dell'unità immobiliare mapp. 471 sub. 4 (edificio secondario):  
Da nord in senso orario: canale irriguo intubato e più oltre il mapp. 369, mapp. 471 sub. 5, corte comune, mapp. 471 sub. 3, corte comune e a chiudere ancora il canale irriguo.

\*\*\*

Allegati di riferimento:

01 - visura catastale

02 - visura catastale

03 - estratto di mappa dal fg. 4

04 - planimetria catastale del sub. 2 del mapp. 471

05 - planimetria catastale del sub. 3 del mapp. 471

06 - planimetria catastale del sub. 4 del mapp. 471

\*\*\*\*\*

### **PARTE SECONDA - Provenienza degli immobili nel ventennio antecedente**

L'intero immobile contraddistinto dal mapp. 471 del fg. 4 di Pompiano è catastalmente suddiviso in 4 unità immobiliari:

sub. 2 - intestato ad

subb. 3 e 4 - intestati a

sub. 5 - intestato a

Con atto notaio Cogoli in data 29/12/1986 rep. 22712/6652 racc., trascritto a Brescia in data 20/1/1987 ai nn. gen. 2082/1771 part., ha venduto a l'unità immobiliare mapp. 471 sub. 2.

Con atto notaio Santarpia in data 3/3/2000 rep. 43606, trascritto a Brescia in data 22/3/2000 ai nn. gen. 11829/6261 part., ha venduto a l'unità immobiliare mapp. 471 sub. 5.

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Pompiano, non risulta essere presente, nel periodo intercorrente tra il 1/1/1981 (inizio del periodo informatizzato) fino al 9/5/2017 (data dell'ispezione) alcun atto di acquisto degli immobili in questione a nome di , per cui se ne deduce che quest'ultimo ne sia entrato in possesso prima del 1981.

Per effetto dei citati atti di compravendita, risulta oggi proprietario delle sole unità immobiliari mapp. 471 subb. 3 e 4.

\*\*\*\*\*

### **PARTE TERZA - Stato di possesso degli immobili**

Il sopralluogo alle unità immobiliari è stato eseguito in data 8/5/2017.

L'unità immobiliare mapp. 471 sub. 2 è occupata, senza titolo alcuno, dal sig. e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare mapp. 471 sub. 3 è occupata, senza titolo alcuno, dal sig. e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare mapp. 471 sub. 4 è occupata, senza titolo alcuno, da beni di proprietà del sig.

\*\*\*\*\*

#### **PARTE QUARTA - Iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Pompiano, risultano essere presenti, nel periodo intercorrente tra il 1/1/1981 (inizio del periodo informatizzato) fino al 9/5/2017 (data dell'ispezione) le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in questione:

iscrizione contro del 10/12/2003 - part. 14741/61336 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 6100 del 9/12/2003 è stata costituita ipoteca giudiziale per € 135.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e Franciacorta, derivante da un decreto ingiuntivo di € 84.877,85.

iscrizione contro del 30/3/2004 - part. 3318/15544 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 1848 del 26/3/2004 è stata costituita ipoteca giudiziale per € 10.500 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e Franciacorta, derivante da un decreto ingiuntivo di € 4.765,42.

iscrizione contro del 30/3/2004 - part. 3319/15545 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 1849 del 26/3/2004 è stata costituita ipoteca giudiziale per € 11.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e Franciacorta, derivante da un decreto ingiuntivo di € 5.501,34.

trascrizione contro del 29/9/2004 - part. 30193/49541 gen.

Con atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. 7817 del 22/9/2004 è stato disposto il pignoramento dei beni a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e Franciacorta.

trascrizione contro del 22/6/2010 - part. 14818/26014 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 261/2004 del 10/11/2004 è stato dichiarato il fallimento di

**Nota:**

Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli citate colpiscono sia i beni di proprietà (mapp. 471 sub. 2), sia quelli di proprietà (mapp. 471 subb. 3 e 4).

\*\*\*

Allegati di riferimento:

07 - elenco formalità

08 - elenco formalità

09 - iscrizione contro del 10/12/2003 - part. 14741/61336 gen.

10 - iscrizione contro del 30/3/2004 - part. 3318/15544 gen.

11 - iscrizione contro del 30/3/2004 - part. 3319/15545 gen.

12 - trascrizione contro del 29/9/2004 - part. 30193/49541 gen.

13 - trascrizione contro del 22/6/2010 - part. 14818/26014 gen.

\*\*\*\*\*

#### **PARTE QUINTA - Vincoli e gravami presenti sugli immobili**

Non risultano essere presenti vincoli particolari o gravami sull'immobile.

\*\*\*\*\*

#### **PARTE SESTA - Situazione urbanistica ed edilizia degli immobili**

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967.

L'unica pratica edilizia presente negli archivi del Comune di Pompiano è la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 592 n. 1347/86 P.G. 141/S U.T. in data 27/1/1999 e Certificato di Abitabilità con i medesimi estremi e data, rilasciata a seguito di domanda di condono edilizio presentata in data 30/4/1986.

La pratica edilizia si riferisce all'intero edificio, che alla data della domanda, era ancora tutto di proprietà di

Dopo tale data non risultano essere stati rilasciati ulteriori provvedimenti abilitativi.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario in quanto tra gli immobili oggetto di perizia non risultano essere presenti aree inedificate o terreni.

\*\*\*\*\*

### **PARTE SETTIMA - *Conformità edilizia, urbanistica e catastale***

Dal punto di vista edilizio, la situazione riscontrata è leggermente difforme in quanto alcune tramezzature interne si trovano in posizione diversa rispetto a quanto raffigurato nelle tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia sopracitata.

Sono difformità sanabili.

\*\*\*

La destinazione attuale degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio di Pompiano, che colloca gli immobili in zona "A - Nucleo storico di antica formazione".

\*\*\*

La situazione riscontrata non è conforme alla rappresentazione catastale degli immobili:

- la mappa indica i mapp. 499, 500 e 611 che invece sono conglobati nell'intero 471, inoltre il fabbricato insistente sul mapp. 499 è stato in parte demolito, ma è ancora rappresentato in mappa. Nella pratica della citata Concessione Edilizia in sanatoria è però presente la copia della denuncia di Tipo Mappale che modifica la mappa catastale nella direzione corretta, con l'indicazione degli estremi di approvazione (Tipo mappale n. 8171 del 19/9/1986), ma senza alcuna firma o timbro di ratifica da parte del Catasto;

- la planimetria catastale del sub. 2 è leggermente difforme per quanto riguarda alcune porte interne ed un paio di finestre, rappresentate ma non presenti o viceversa;

- la planimetria catastale del sub. 3 è leggermente difforme per quanto alcune tramezzature interne, indicate in una posizione diversa da quella rappresentata;

- la planimetria del sub. 4 è conforme alla situazione dei luoghi.

\*\*\*

Nessuna delle unità immobiliari oggetto di perizia, inoltre, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

Le difformità edilizie e catastali possono essere sanate attraverso semplici pratiche edilizie (Permesso di costruire in sanatoria) e catastali (eventuale Tipo mappale e Doc.Fa.) dal costo presunto, sanzioni comprese, non superiore ai 4.000 €.

\*\*\*\*\*

## **PARTE OTTAVA - *Descrizione e stima degli immobili***

### *Descrizione sommaria del bene*

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in via Bonsignori 17, nel centro abitato di Pompiano, all'interno di un edificio a corte costituito complessivamente da quattro unità immobiliari.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un ampio cortile pavimentato in calcestruzzo, sul quale si affaccia il fabbricato nel quale si trovano i due appartamenti (subb. 2 e 3) e i due locali ad uso magazzino (subb. 4 e 5).

Gli appartamenti sono pressoché simili nella loro tipologia di vecchia casa agricola, con un ampio portico con soprastante loggia, attraverso il quale si accede ai locali a piano terra e, da una scala comune, a quelli al primo piano ed alla soffitta.

I due capannoni ad uso magazzino sono in pratica un unico locale che è stato separato con una divisoria in prismi di cemento.

In aderenza alle abitazioni vi è un altro edificio ad un piano, adibito ad uffici e depositi, all'incirca per metà pertinenza del sub. 4 e per l'alta metà del sub. 5.

Anche il grande piazzale esterno è in parte comune a tutte le unità immobiliari ed in parte esclusivo ai subb. 4 e 5.

Le planimetrie catastali e le fotografie evidenziano con maggiore dettaglio quanto descritto.

L'appartamento sub. 2 è così disposto:

A piano terra, due campate di portico ad uso esclusivo dal quale si accede a tre locali della zona giorno (soggiorno, pranzo e cucina), con un piccolo sottoscala adibito a ripostiglio.

Dal portico esclusivo si accede anche alla scala di collegamento tra i vari piani, comune ai subb. 2 e 3.

A piano primo ci sono due camere da letto e due bagni, uno di questi, il più piccolo, evidentemente meno utilizzato dell'altro.

Dal pianerottolo della scala comune si accede alla loggia ad uso esclusivo soprastante il portico, anch'essa di due campate.

Dalla scala comune si accede anche al solaio/sottotetto, disposto in un unico locale, con una divisione tra parti esclusive e parti comuni non evidenziate da segni o tramezze.

Sul fronte posteriore dell'edificio vi è una striscia di area comune ai subb. 2, 3 e 4, ma di fatto recintata in corrispondenza alla posizione della divisione interna tra il sub. 2 ed il sub. 3.

I locali al piano terra si presentano normalmente tenuti e con finiture in linea con abitazioni di tipo civile: pavimenti in ceramica, serramenti in legno e vetro, pareti tinteggiate. Non si evidenziano segni o elementi che possano indicare necessità manutentive particolari.

I locali al piano primo hanno invece finiture in linea con abitazione di tipo economico, con materiali e tipologia risalenti agli anni '60 e da allora mai più modificati.

Sono presenti evidenti macchie di muffa, segno di fenomeni di condensa dovuti ad una inesistente coibentazione termica e ad un riscaldamento dei locali insufficiente.

Il solaio/sottotetto è un semplice locale con pavimento in cemento, tetto in legno e aperture, alcune delle quali senza serramento.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, con caldaia posizionata sul solaio, ma è inutilizzato da anni ed il riscaldamento dei locali avviene con stufe a pellet. L'acqua calda sanitaria invece è fornita da uno scaldacqua a gas collocato anch'esso sul solaio.

L'appartamento sub. 3 è così disposto:

A piano terra, due campate di portico ad uso esclusivo dal quale si accede ai locali della zona giorno (soggiorno, pranzo, angolo cottura e bagno).

Da una porta interna si accede anche alla scala di collegamento tra i vari piani, comune come detto ai subb. 2 e 3.

A piano primo ci sono due camere da letto e un bagno.

Da ognuna delle due camere si accede alla loggia ad uso esclusivo soprastante il portico, anch'essa di due campate.

Come già descritto per il sub. 2, dalla scala comune si accede anche al solaro/sottotetto.

I locali al piano terra si presentano normalmente tenuti e con finiture in linea con abitazioni di tipo economico: pavimenti in ceramica o in marmette, serramenti in legno e vetro, pareti tinteggiate. I pavimenti denotano alcuni interventi manutentivi ripristinati con piastrelle di diverso tipo e colore.

I locali al piano primo hanno le medesime finiture, con materiali e tipologia risalenti agli anni '60 e da allora mai più modificati.

Sono presenti, come per il sub. 2, evidenti macchie di muffa, segno di fenomeni di condensa dovuti ad una inesistente coibentazione termica e ad un riscaldamento dei locali insufficiente.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, con caldaia posizionata in un locale del sub. 4, ma è inutilizzato da anni a causa di perdite non individuate ed il riscaldamento dei locali avviene con stufe a pellet. L'acqua calda sanitaria invece è fornita da uno scaldacqua a gas collocato a lato della caldaia, ma a causa delle perdite delle tubazioni viene acceso saltuariamente e solamente per il tempo necessario al suo utilizzo.

L'unità immobiliare non è dotata di allacciamento all'acquedotto e l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo, a cui è collegata una pompa di sollevamento ed una autoclave per la stabilizzazione della pressione.

Il magazzino/deposito sub. 4 è catastalmente suddiviso su due diversi corpi di fabbrica.

Il principale è un unico vano con altezza interna di 4,25 metri ed un portone di grandi dimensioni.

La copertura è in capriata metallica e profilati in ferro che sostengono lastre autoportanti in fibrocemento contenente amianto.

Le murature perimetrali presentano evidenti e pericolose fessure, che denotano una problematica staticità dell'intera struttura edilizia.

Questo vano è parte (all'incirca la metà) di un capannone di cui fa parte anche il sub. 5, di proprietà di terzi.

Il corpo di fabbrica secondario è un edificio ad un piano, addossato alle abitazioni e suddiviso anch'esso in due parti all'incirca simili: una fa parte del sub. 5 ed una, quella adiacente al sub. 3, fa parte del sub. 4.

Questa parte è adibita per metà circa da un magazzino/deposito e per l'altra metà da due locali ad uso ufficio della fallita società di autotrasporti.

Sono locali in muratura, senza particolari dotazioni di pregio (pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio e vetro, tinteggiature...).

La copertura dell'edificio adibito a deposito è in lastre di fibrocemento contenenti amianto.

E' stato riferito al sottoscritto perito che anche la copertura dell'edificio adibito ad abitazione è in parte amianto, utilizzate come lastre sottocoppo e quindi non evidenti alla vista.

*Allegati di riferimento:*

*14 - fotografie degli immobili*

\*\*\*

### Calcolo delle superfici di riferimento

Le superfici delle unità immobiliari, desunte dalle planimetrie catastali in quanto ritenute sufficientemente attendibili per questo scopo, sono le seguenti:

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 2*

- locali di abitazione al piano terra mq 62
- portico esclusivo mq 53
- locali di abitazione al piano primo mq 68
- loggiato esclusivo mq 53
- solaio/sottotetto esclusivo mq 62

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 3*

- locali di abitazione al piano terra mq 73
- portico esclusivo mq 52
- locali di abitazione al piano primo mq 67
- loggiato esclusivo mq 52
- solaio/sottotetto esclusivo mq 71

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 4*

- locale principale ad uso magazzino mq 119
- locali secondari ad uso magazzino mq 47
- uffici mq 45
- locale tecnico mq 5
- porzione di cortile esclusivo mq 283

Le superfici degli spazi comuni non vengono considerate nel calcolo della consistenza. La loro presenza influirà invece sulla quantificazione del valore degli immobili.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari viene calcolata come segue:

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 2*

Coefficienti di ragguaglio utilizzati:

- locali di abitazione a piano terra: 1,00 (destinazione principale ordinaria);
  - locali di abitazione a piano primo: 0,75 (il collegamento tra la zona giorno e i servizi igienici, nonché tra la zona giorno e la zona notte, avviene passando dall'esterno, attraversando il portico e accedendo da una scala comune);
  - portico esclusivo: 0,30 (è assente ogni elemento di privatezza e di separazione);
  - loggiato esclusivo: 0,30 (come per il portico);
  - solaio/sottotetto esclusivo: 0,30 (è un locale di deposito non trasformabile in sottotetto ad uso abitativo a causa della ridotta altezza; inoltre non ha alcuna finitura).
- Utilizzando questi coefficienti, la superficie commerciale del sub. 2 è di 163,40 mq.

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 3*

Coefficienti di ragguaglio utilizzati:

- locali di abitazione a piano terra: 1,00 (destinazione principale ordinaria);
  - locali di abitazione a piano primo: 0,85 (il collegamento tra la zona giorno e la zona notte avviene passando dalla scala comune);
  - portico esclusivo: 0,30 (è assente ogni elemento di privatezza e di separazione);
  - loggiato esclusivo: 0,30 (come per il portico);
  - solaio/sottotetto esclusivo: 0,30 (è un locale di deposito non trasformabile in sottotetto ad uso abitativo a causa della ridotta altezza; inoltre non ha alcuna finitura).
- Utilizzando questi coefficienti, la superficie commerciale del sub. 2 è di 182,45 mq.

#### *Unità immobiliare mapp. 471 sub. 4*

Coefficienti di ragguaglio utilizzati per destinazione "depositi e magazzini":

- locali di deposito principali: 1,00 (destinazione principale ordinaria);
- porzione di cortile esclusivo: 0,10

Coefficienti di ragguaglio utilizzati per destinazione "residenza" (in quanto ad essa sono maggiormente assimilabili):

- locali di deposito secondari a piano terra: 0,80; (hanno finiture da locali di sgombero);
  - uffici: 1,00 (destinazione principale ordinaria);
  - locale tecnico: 0,40 (è un locale senza alcuna finitura).
- Utilizzando questi coefficienti, la superficie commerciale del sub. 4 è di 147,30 mq per la destinazione "depositi e magazzini" e di 84,60 mq per la destinazione assimilabile a "residenza".

Le superfici commerciali ragguagliate dell'immobile possono essere così riepilogate:

- superficie propria o assimilabile a "residenza": mq 430,45
- superficie propria "depositi e magazzini": mq 147,30

\*\*\*

#### Calcolo del valore di stima

I valori indicativi desunti dai dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare relativi al 2° semestre 2016 (l'ultimo disponibile) per abitazioni nell'abitato di Pompiano, si attestano tra un minimo di 850 €/mq e un massimo di 1.050 €/mq per appartamenti di tipo civile in normale stato di conservazione e tra i 345 e i 455 per magazzini, sempre in normale stato di conservazione.

I valori citati devono essere però considerati come valori di riferimento e non in termini assoluti. Hanno infatti la funzione di individuare sommariamente i valori standard ai fini degli accertamenti di congruità dei valori dichiarati (per quanto riguarda i valori O.M.I.) e sono comunque valori rilevati principalmente dalla media dei prezzi indicati nelle compravendite di immobili di specifica tipologia.

Possono pertanto indicare con discreta approssimazione l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento, ma sono comunque valutazioni medie e quindi valevoli da un punto di vista statistico e non puntuale.

Il mercato immobiliare reale di riferimento, desunto dalle numerose offerte di immobili da parte delle agenzie immobiliari della zona, si attesta su valori compresi tra gli 850 ed i 1.000 €/mq per appartamenti abitabili, con punte in discesa fino a 400-450 €/mq per abitazioni che necessitano di interventi di rinnovamento.

Sono inoltre stati rilevati anche appartamenti offerti in vendita da procedure esecutive, che raggiungono anche valori inferiori ai 250 €/mq.

Nel caso in questione l'immobile non è recente, ha caratteristiche di tipo economico invece di civile ed ha bisogno di un significativo intervento di manutenzione straordinaria se non addirittura di ristrutturazione, sia per il rifacimento integrale degli impianti, sia per la sostituzione delle finiture, sia infine, per una più organica distribuzione abitativa dei locali, in quanto quella attuale non è assolutamente in linea con le necessità funzionali attuali.

Se non vi fosse, all'interno dell'edificio, una proprietà di terzi (il sub. 5), l'immobile potrebbe avere comunque una particolare specifica valorizzazione positiva, ma trattandosi di fatto di un bene di natura "condominiale, questo non può che comportare, per contro, una ulteriore penalizzazione della valorizzazione.

Secondo queste considerazioni, il sottoscritto perito attribuisce alla parte adibita o assimilabile a "residenza" degli immobili in questione un valore unitario di 400 €/mq.

Il mercato immobiliare locale non ha in portafoglio alcun immobile adibito a magazzini o depositi.

Si utilizza pertanto il valore di riferimento indicato dall'Osservatorio (345-455 €/mq), riducendolo però a causa delle citate evidenti situazioni di precarietà della struttura muraria che, di fatto, ne consigliano l'inagibilità, portandolo ad un valore unitario di 150 €/mq (in pratica è il valore del volume edificabile).

Attribuendo questi valori alle superfici precedentemente calcolate, il valore dell'immobile nella sua interezza può essere così definito:

- componente "residenza": mq 430,45 x €/mq 400 = € 172.180

- componente "magazzini": mq 147,30 x €/mq 150 = € 22.095

per un totale di € 194.275.

Ai fini della presente determinazione peritale, deve essere però tenuto in considerazione il fatto che la valutazione degli immobili in questione, al fine di una loro cessione, risente forzatamente del contesto liquidatorio nell'ambito del quale la stessa perizia viene effettuata, con condizioni cioè diverse, se non opposte, a quelle richieste per la determinazione del sopraccitato valore di libero mercato, intendendo come tale l'ammontare valutario stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, in un corretto rapporto tra un acquirente ed un venditore, con entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti e dopo che è stata sviluppata una adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Inoltre la specificità della procedura fallimentare di dismissione degli immobili prevede che questi vengano trasferiti "come visto e piaciuto" e cioè senza alcuna garanzia da parte del venditore su eventuali vizi non evidenti o su carenze documentali o addirittura esecutive.

Per questo motivo si ritiene che il valore sopra definito debba essere ulteriormente ridotto di una percentuale almeno del 10%, portandolo così a € 174.847.

In particolar modo, nel caso in questione gli immobili vengono posti sul mercato immobiliare con la non conformità edilizia e catastale, il cui costo presunto di regolarizzazione è quantificato in € 4.000.

Detraendo questi costi dal valore sopra calcolato, si attribuisce all'immobile in questione il valore di € 170.847, arrotondato ad **€ 170.000 (euro centosettantamila).**=

La presenza di amianto nella copertura del deposito e delle abitazioni, con i relativi costi di asportazione e/o di sostituzione, non sono espressamente quantificati in quanto l'effettuazione dei lavori di bonifica non può essere disgiunta da un intervento globale di manutenzione straordinaria, rinnovamento o ristrutturazione di tutto l'edificio.

La necessità di questo intervento è stata però tenuta in considerazione nell'attribuzione del valore unitario all'immobile stesso.

\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\*

Mazzano, 12 maggio 2017

geom. Stefano Monteverdi



The image shows a circular professional stamp of Stefano Monteverdi, a geometer in the Province of Brescia (Prov. di BS), registration number 3729. The stamp also includes the text "Albo dei Geometri della Prov. di BS n. 3729" and "Via Petrarca, 16 Mazzano". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

**Documentazione fotografica**



fabbricato adibito ad abitazione (subb. 2 e 3) e fabbricato accessorio (subb. 4 e 5)

fabbricato adibito a magazzino/deposito (subb. 4 e 5)





portico a piano terra

loggia a piano primo





scala comune da P.T. a P. 1°



scala comune - pianerottolo P. T

solaio

