

## TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 124/2019

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Curatore: **dott. Guido Nunziante Cesaro**

### PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO

#### INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, con autorizzazione del G.D. il giorno 27/06/2019, veniva incaricato di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe.

In particolare al perito è stato richiesto di effettuare le seguenti verifiche:

- 1) **l'identificazione dei beni immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) **una sommaria descrizione dei beni;**
- 3) **descrizione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- 4) **l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 5) **l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 6) **verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- 7) **Verifica della conformità delle schede catastali e, in caso di non conformità, rielaborazione delle stesse;**
- 8) **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sui beni immobili;**

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto procedeva al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione necessaria:

- Tramite accesso telematico all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio per reperire la documentazione catastale;
- Il sopralluogo effettuato in data 28/06/2019 alla presenza del Curatore Fallimentare durante il quale veniva rilevata la necessità di una verifica della consistenza immobiliare e della presentazione di aggiornamento catastale;
- previa autorizzazione in data 09/07/2019 provvedeva al rilievo strumentale e alla predisposizione della documentazione necessaria, prendendo contatti con i confinanti per la definizione delle relative proprietà;
- richiedeva e acquisiva l'atto di provenienza presso il notaio;
- tramite l'accesso agli atti in data 09/07/2019 presso gli uffici tecnici del Comune di Lumezzane al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili;
- procedeva ad effettuare la Trascrizione fallimentare sul bene.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

**Unità immobiliare**

**via San Bernardo 14, Lumezzane (BS)**



## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliare cielo terra sita nel Comune di Lumezzane catastalmente individuata in via San Bernardino al civico 14, mentre lo stesso numero risulta affisso alla proprietà confinante attualmente censite al Catasto Fabbricati come segue:

### **Punto A**

Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
12	67	4	A/4	4 vani	66	84,70

In corso di definizione, da parte della Curatela Fallimentare, un accordo con i confinanti pertanto si considerano parte integrante della consistenza immobiliare i mappali di seguito elencati e come meglio identificati nelle schede catastali in allegato:

### **Punto B**

Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
12	67	9	F/4			
12	67	10	F/4			

### **proprietà dei mappali e provenienza:**

L'unità sopra identificate al **Punto A** sono di proprietà della società --- **OMISSIS** --- per la quota di 1/1 in virtù del seguente atto:

- Atto di vendita del 04/04/2008 rep. n. 39178 racc. n. 12810 notaio Alessandra Casinii, registrato a Gardone V.T IL 16/04/2008 al n.2289;

L'unità sopra identificate al **Punto B** sono di proprietà della società dei sig.ri --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- --- **OMISSIS** --- per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù del seguente atto:

- Denuncia di Successione del 23/02/2012 protocollo n. BS0028621 in atti dal 04/02/2013 Registrazione GARDONE V.T. Volume:9990 n: 35 del 31/01/2013 morte di - -- **OMISSIS** --- (n. 3590.1/2013)

### **confini:**

Da nord verso est, sud ed ovest: come risultanti dalla relative planimetrie catastali che, anche ai fini di una migliore descrizione del bene in oggetto e delle relative parti comuni, si allegano alla presente perizia.

### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile si trova nella Frazione Pieve del Comune di Lumezzane ed inserito in un nucleo di antica formazione. La zona è di tipo prevalentemente residenziale, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi di quartiere e buona la viabilità generale con discreta dotazione di parcheggi pubblici nelle vicinanze. L'accesso all'immobile avviene attraversando un porticato e un cortile comune. L'ingresso è diretto su una scala esclusiva che raggiunge il primo piano dove si trova un vano vuoto con ballatoio. Mancano al momento i collegamenti tra questo piano ed i livelli del piano secondo e sottotetto distribuiti come da schede e prese fotografiche in allegato alla presente perizia. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia senza che siano state depositate richieste o comunicazioni presso l'Ufficio Tecnico, tranne l'autorizzazione presentata riguardante il rifacimento della copertura che si presenta ultimata. Alcune porzioni di solaio sono state realizzate con orditura in legno e travetti a vista. L'unità è priva di impianti e complessivamente necessita di intervento di ristrutturazione e della preventiva presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e da ultimare.

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE. DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 09/07/2019, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione la seguente pratica edilizia:

- **Denuncia di inizio attività n°3527** presentata in data **25/11/2003** al prot. n.50015 "relativa ristrutturazione di tetto esistente pericolante" con integrazione in data 11/12/2003 prot.53163 e presa d'atto in data 15/12/2003.

### **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**

Nelle pratiche edilizie consultate durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire dichiarazioni o richieste di agibilità.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella "Zona omogenea A Nuclei di Antica Formazione " del PGT del Comune di Lumezzane e soggetta all'Art. 3 con grado di intervento finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

In riferimento alle pratiche edilizie consultate alle indagini e al sopralluogo effettuato è possibile esprimere la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica delle unità immobiliari per i seguenti motivi:

- l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato la distribuzione interna e necessita della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

In seguito all'aggiornamento catastale eseguito in data 07/04/2020 è possibile esprimere la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. Le schede catastali sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione reale.

### **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non si sono rilevate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura "comune" dei beni "passaggio coperto comune" e "cortile comune".

### **L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 26/03/2020 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo iscrizione del **01/06/2010 reg. gen.22836 reg. part.5708**, atto di in data 18/05/2010 rep. 10030/22 a favore di Equitalia esatri Spa con sede in Milano per una somma capitale pari ad euro 19.111,68 e per un totale di euro 38.223,36;

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo iscrizione del **01/02/2013 reg. gen.3948 reg. part.518** atto di in data 22/01/2013 rep. 893/2213 a favore di Equitalia esatri Spa con sede in Milano per una somma capitale pari ad euro 30.316,84 e per un totale di euro 60.633,68;

- **Trascrizione di Sentenza dichiarativa di fallimento presentata il 05/09/2019 reg. gen.39199 reg. part. 24885** relativa ad atto giudiziario Tribunale di Brescia in data 30/05/2019 rep. 2472 a carico di tutti gli immobili in perizia al Punto A.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da una verifica presso il portale Cened risulta che l'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica.

## **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico per il caso indagato devono considerare lo stato in cui l'immobile si trova (conservazione e vetustà), la particolare ubicazione e la possibilità di sfruttare il volume a superficie residenziale

\* La consistenza utilizzata ai fini valutativi è quella dichiarata catastalmente riconoscendo che vi siano discreti margini progettuali per ricavare altre limitate superfici abitative.

Il più probabile valore di stima unitario viene pertanto stimato in riferimento a quanto sopra espresso in 500 €/mq per una probabile valutazione pari a:

<b>Lumezzane (BS) abitazione al rustico</b>				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>€/mq</b>	<b>TOTALE</b>
* Residenza	61	1,00	500	30.500
			<b>TOTALE</b>	<b>30.500</b>

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

### **ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 30%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 30%.

## **VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

### **VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO**

**arrotondata pari ad euro 30.000** (trentamila/00)

### **VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

**arrotondata pari ad euro 21.0000** (ventunomila/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni

\* \* \* \* \*

Brescia 28/05/2020

mario arch. sbalzer



#### **ALLEGATI:**

- Estratto mappa catastale;
- Schede catastali e subalternazione;
- Visura immobili;
- estratto PGT
- Atto di provenienza;
- Pratica edilizia;
- Fotografie.





24-Giu-2019 17:38:7  
 Prot. n. T269493/2019  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: LUMEZZANE  
 Foglio: 12

E=1596700

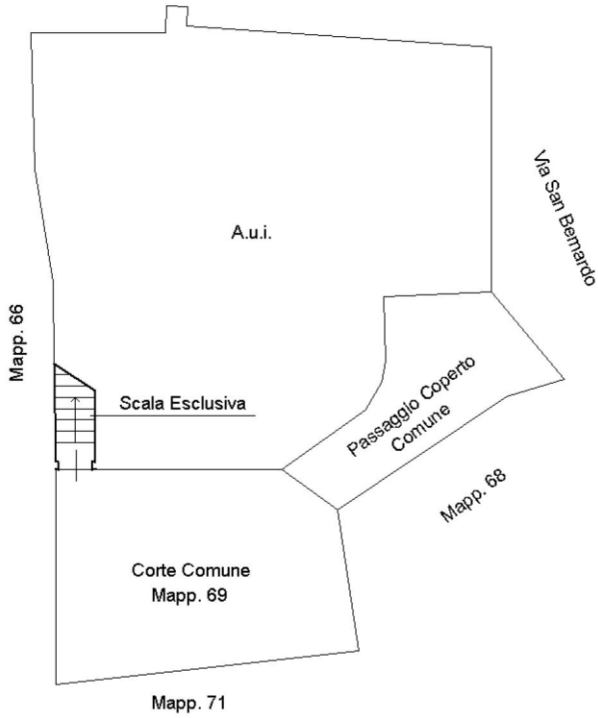
1 Particella: 67

Firmato Da: Guido Nunziante Cesaro Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: fae614  
 N=5056900

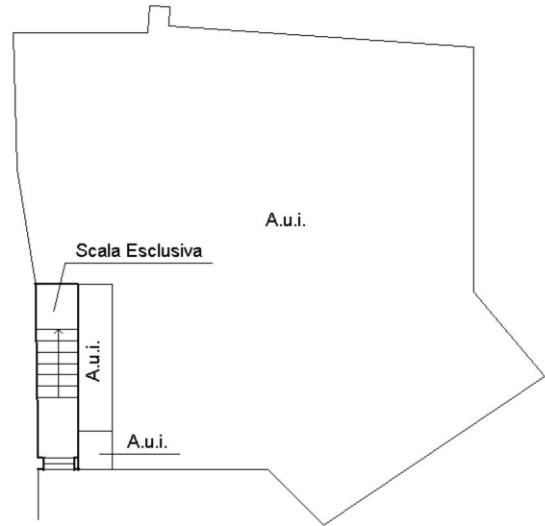
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Lumezzane	
Via San Bernardo _____ civ. 14	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sbalzer Mario
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 12	Prov. Brescia
Particella: 67	N. 1399
Subalterno: 4	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

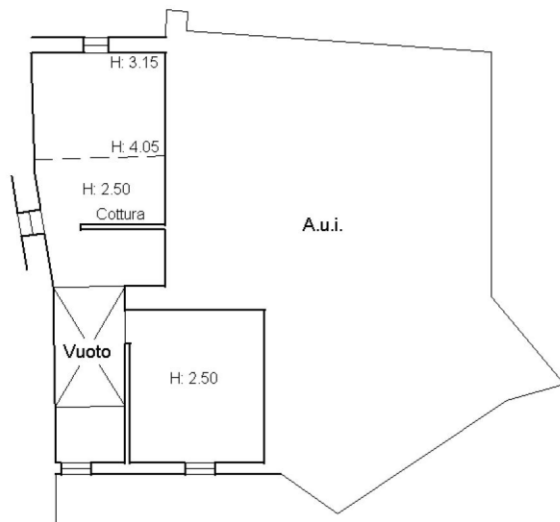
### Piano Terra



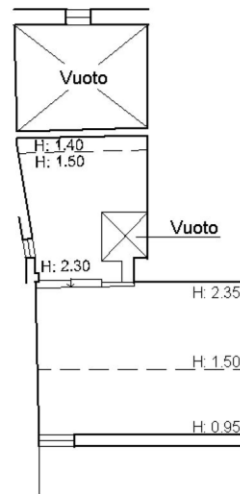
### Piano Primo



### Piano Secondo



### Piano Terzo



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Sbalzer Mario

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Brescia

N. 1399

Comune di Lumezzane

Sezione: NCT

Foglio: 12

Particella: 67

Protocollo n.

del

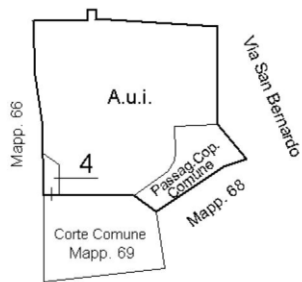
Tipo Mappale n.

del

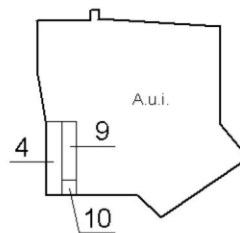
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

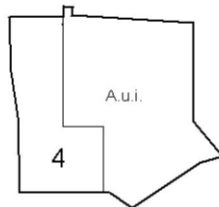
**Piano Terra**



**Piano Primo**



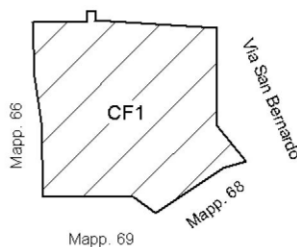
**Piano Secondo**



**Piano Terzo**



**Entità Tipologiche**



Elaborato planimetrico redatto in forma parziale.  
Il tecnico si assume la responsabilità della rappresentazione  
grafica solo per i subalterni trattati: sub. 4, 9 e 10.



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Sbalzer Mario  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Brescia N. 1399

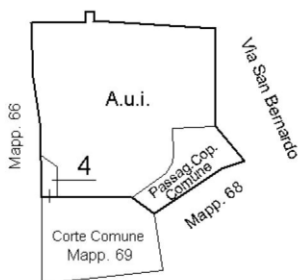
Comune di Lumezzane  
Sezione: NCT Foglio: 12 Particella: 67

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. del

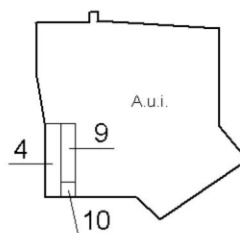
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

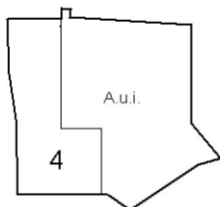
Piano Terra



Piano Primo



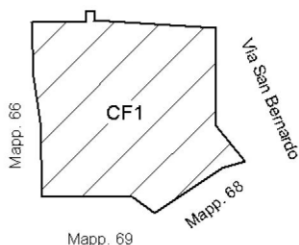
Piano Secondo



Piano Terzo

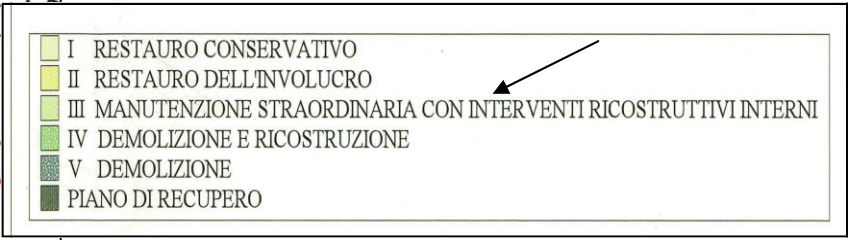
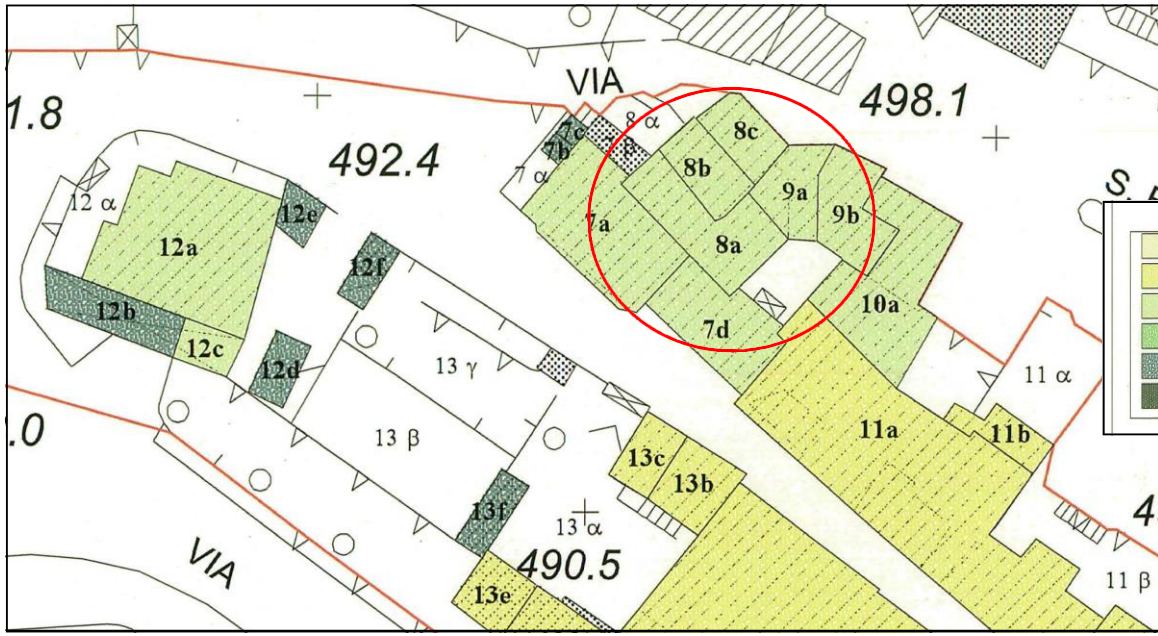
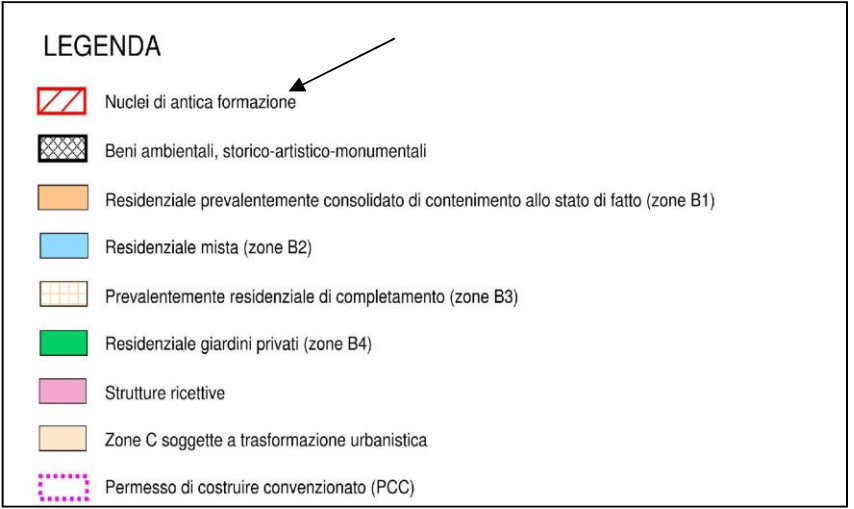
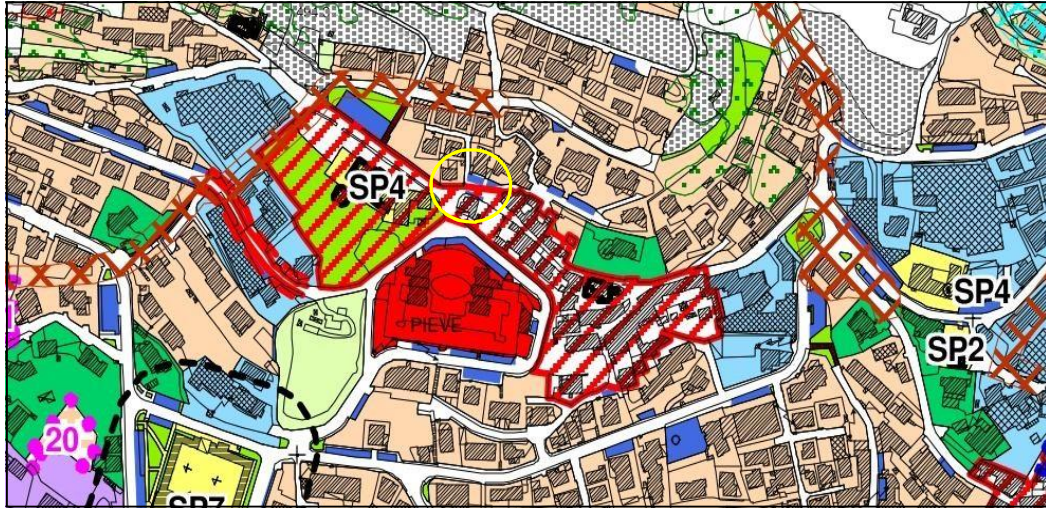


Entità Tipologiche



Elaborato planimetrico redatto in forma parziale.  
Il tecnico si assume la responsabilità della rappresentazione  
grafica solo per i sublaterni trattati: sub. 4, 9 e 10.





Firmato Da: Guido Nunziante Cesaro Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: fae614